

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

na quantidade de até 6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo um montante de até

R\$675.000.000,00
(seiscentos e setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN: BRH5MLCTF007

Código de negociação na B3: H5ML11

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



HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob nº 32.892.018/0001-31 (**"Fundo"**), representado por seu administrador **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (**"Administrador"**), está realizando uma distribuição pública de até 6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) cotas (**"Cotas"**), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (**"Oferta"** ou **"Oferta Pública"** e **"Emissão"**, respectivamente), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais) (**"Montante da Oferta"**). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima da Oferta, correspondente a 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 510.000.000,00 (quinhentos e dez milhões de reais). A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (**"Coordenador Líder"**), do **BANCO J. SAFFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 (**"Safrá"**) e da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (**"XP Investimentos"** e, em conjunto com o Safrá e o Coordenador Líder, os **"Coordenadores"**), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 19 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019. Em 06 de março de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário", o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.339.649, em 07 de março de 2019. **(i)** a alteração do nome do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário para HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário; e **(ii)** a realização da Emissão e da Oferta das Cotas. Em 25 de abril de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1342678, em 25 de abril de 2019 (**"Instrumento de Segunda Alteração"**) a nova versão do regulamento do Fundo, anexo ao Instrumento de Segunda Alteração (**"Regulamento"**).

O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (**"Participantes Especiais"**), e, em conjunto com os Coordenadores, as **"Instituições Participantes da Oferta"**.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 150 (cento e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 61 deste Prospecto Preliminar. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (**"Procedimento de Alocação de Ordens"**). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 108 deste Prospecto.

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

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 11 DE MARÇO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 91.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder



Administrador



Coordenadores



Gestor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	5
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	19
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....	35
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	39
Características da Oferta	41
<i>A Oferta.....</i>	<i>41</i>
<i>Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas.....</i>	<i>41</i>
<i>Quantidade de Cotas objeto da Oferta.....</i>	<i>41</i>
<i>Distribuição Parcial.....</i>	<i>41</i>
<i>Regime de distribuição das Cotas.....</i>	<i>42</i>
<i>Preço por Cota.....</i>	<i>42</i>
<i>Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....</i>	<i>42</i>
<i>Características, vantagens e restrições das Cotas.....</i>	<i>43</i>
<i>Público Alvo da Oferta.....</i>	<i>43</i>
<i>Destinação dos Recursos.....</i>	<i>44</i>
<i>Impactos da Gestão Ativa nos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>49</i>
<i>Descrição dos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>49</i>
<i>Seguros.....</i>	<i>53</i>
<i>Demonstrações do Resultado e Medições Não Contábeis.....</i>	<i>53</i>
<i>Plano de Distribuição.....</i>	<i>57</i>
<i>Pedido de Reserva.....</i>	<i>58</i>
<i>Período de Reserva.....</i>	<i>59</i>
<i>Pessoas Vinculadas.....</i>	<i>59</i>
<i>Procedimento de Alocação de Ordens.....</i>	<i>59</i>
<i>Oferta Não Institucional.....</i>	<i>59</i>
<i>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....</i>	<i>61</i>
<i>Oferta Institucional.....</i>	<i>61</i>
<i>Critério de Colocação da Oferta Institucional.....</i>	<i>62</i>
<i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....</i>	<i>62</i>
<i>Alocação e Liquidação da Oferta.....</i>	<i>62</i>
<i>Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas.....</i>	<i>63</i>
<i>Formador de Mercado.....</i>	<i>64</i>
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....</i>	<i>64</i>
<i>Negociação no mercado secundário.....</i>	<i>66</i>
Contrato de Distribuição	66
<i>Instituições Participantes da Oferta.....</i>	<i>67</i>
Demonstrativo dos Custos da Oferta	69
Cronograma Indicativo da Oferta	70
Outras informações	70

5. SUMÁRIO DO FUNDO	73
<i>Base Legal.....</i>	<i>75</i>
<i>Público Alvo do Fundo.....</i>	<i>75</i>
<i>Objetivo</i>	<i>75</i>
<i>Duração.....</i>	<i>75</i>
<i>Administração, escrituração, controladoria e custódia</i>	<i>75</i>
<i>Gestão</i>	<i>77</i>
<i>Substituição do Administrador e/ou do Gestor</i>	<i>81</i>
<i>Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais</i>	<i>81</i>
<i>Taxa de Administração.....</i>	<i>82</i>
<i>Taxa de Performance</i>	<i>82</i>
<i>Política de Investimento.....</i>	<i>83</i>
<i>Características das Cotas.....</i>	<i>84</i>
<i>Taxa de ingresso e de saída.....</i>	<i>84</i>
<i>Demonstrações financeiras e auditoria</i>	<i>84</i>
<i>Formador de mercado</i>	<i>84</i>
<i>Assembleia Geral de Cotistas.....</i>	<i>85</i>
<i>Encargos do Fundo</i>	<i>85</i>
<i>Política de distribuição de resultados</i>	<i>85</i>
<i>Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas</i>	<i>86</i>
<i>Política de divulgação de informações relativas ao Fundo</i>	<i>87</i>
<i>Regras de tributação do Fundo</i>	<i>88</i>
<i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>88</i>
<i>Tributação aplicável ao Fundo</i>	<i>88</i>
<i>Opção de Compra.....</i>	<i>89</i>
<i>Principais Fatores de Risco do Fundo</i>	<i>90</i>
 6. FATORES DE RISCO.....	 91
Riscos de mercado.	93
<i>Fatores macroeconômicos relevantes</i>	<i>93</i>
<i>Demais riscos macroeconômicos.....</i>	<i>93</i>
Riscos institucionais	93
Risco de crédito	94
Riscos relacionados à liquidez	94
Risco da Marcação a Mercado.....	95
Riscos tributários	95
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.....	95
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	96
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	96
Risco jurídico.....	96
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	96
Risco de desempenho passado.....	96
Risco decorrente de alterações do Regulamento	96
Risco de diluição.....	96
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	96
Riscos de prazo	97
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	97
Risco de desenquadramento passivo involuntário	97

Risco de disponibilidade de caixa	97
Risco relativo à concentração e pulverização	97
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta	97
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	98
Risco operacional	98
Risco de conflito de interesse	98
Risco de não aprovação de conflito de interesses	98
Risco de os Acionistas SPE virem a deter parcela significativa das Cotas do Fundo	98
Risco decorrente da integralização de cotas pelos Acionistas SPE	
com base em laudo de avaliação não aprovado em assembleia	99
Risco do Estudo de Viabilidade	99
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	99
Risco de governança	99
Risco relativo às novas emissões	99
Risco de restrição na negociação	100
Risco de Substituição do Gestor	100
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	100
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	100
Risco de uso de derivativos	100
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	100
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	100
Riscos relativos ao setor imobiliário	100
<i>Risco imobiliário</i>	<i>100</i>
<i>Risco de regularidade dos imóveis</i>	<i>101</i>
<i>Risco de sinistro</i>	<i>101</i>
<i>Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens</i>	
<i>imóveis pelo Poder Público</i>	<i>101</i>
<i>Risco do incorporador/construtor</i>	<i>102</i>
<i>Risco de vacância</i>	<i>102</i>
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i>	<i>102</i>
<i>Riscos ambientais</i>	<i>102</i>
<i>Riscos relacionados à regularidade de área construída</i>	<i>103</i>
<i>Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings</i>	
<i>e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")</i>	<i>103</i>
<i>Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings</i>	<i>103</i>
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i>	<i>103</i>
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento</i>	<i>104</i>
<i>Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários</i>	<i>104</i>
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar</i>	
<i>a rentabilidade do mercado imobiliário</i>	<i>104</i>
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i>	<i>104</i>
<i>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários</i>	
<i>e de aumento de custos de construção</i>	<i>105</i>
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo	105
Não existência de garantia de eliminação de riscos	105
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas	
e Possibilidade de Perda do Capital Investido	105
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas	
terem que efetuar aportes de capital	105
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	105

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo	106
Risco de exercício do direito de preferência pelos acionistas minoritários da Rec Saphyr	106
Risco de relacionado a ineficiência da estrutura das SPEs após aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....	106
Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....	106
<i>Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>106</i>
<i>Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.....</i>	<i>106</i>
<i>Risco do investimento em shopping center.....</i>	<i>106</i>
<i>Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....</i>	<i>107</i>
<i>Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta</i>	<i>107</i>
Riscos relativos à Oferta.....	107
<i>Risco de não concretização da Oferta.....</i>	<i>107</i>
<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....</i>	<i>107</i>
<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....</i>	<i>107</i>
<i>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....</i>	<i>108</i>
<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....</i>	<i>108</i>
<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....</i>	<i>108</i>
<i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....</i>	<i>108</i>
Demais riscos	108
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	108

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 109

8. ANEXOS.....119

Anexo I	- Instrumento de Constituição do Fundo	121
Anexo II	- Instrumento de Primeira Alteração, que aprovou os termos da Emissão e da Oferta	157
Anexo III	- Instrumento de Segunda Alteração, que aprovou a versão atual do Regulamento.....	195
Anexo IV	- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	233
Anexo V	- Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	237
Anexo VI	- Estudo de Viabilidade	241
Anexo VII	- Laudo de Avaliação da REC Saphyr - Super Shopping Osasco.....	261
Anexo VIII	- Laudo de Avaliação da Pátio Maceió - Shopping Pátio Maceió	347
Anexo IX	- Laudo de Avaliação da REC 2017-II - Shopping Granja Vianna.....	433
Anexo X	- Demonstrações Financeiras da REC Saphyr	525
Anexo XI	- Demonstrações Financeiras da Pátio Maceió	565
Anexo XII	- Demonstrações Financeiras da REC 2017-II	605

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.
Área Bruta Comercial ou ABC	Corresponde ao somatório de todas as áreas comerciais de um shopping center, ou seja, a ABL somada às áreas comerciais de propriedade de terceiros (lojas vendidas).
Área Bruta Locável ou ABL	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel, com a exceção dos quiosques.
Administrador	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010.
Acionistas SPE	O HSI FIP IV, o HSI FIP V, a Belvedere FIP, o Prosperitas FIP e a REC 2017-II, quando mencionados em conjunto.
Administradora dos Shoppings	SAPHYR ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, 3º andar (parte), na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.910.126/0001-42, responsável pela administração do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió, do Shopping Granja Vianna e do Shopping Metrô Tucuruvi.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (<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 de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto com os Outros Ativos.
Ativos Alvo	(i) os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Ativos Financeiros	(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
BACEN	Banco Central do Brasil.
Belvedere FIP	Belvedere Próton – Fundo de Investimento em Participações Empresas Emergentes, inscrito no CNPJ sob o nº 11.472.918/0001-50.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor.
BR GAAP	As Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, regulamentadas através do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
Capital Autorizado	Capital máximo autorizado do Fundo, no montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas desta 1ª (primeira) emissão. Sendo que após a Oferta, caso distribuído o Montante da Oferta, restarão R\$ 1.325.000.000,00 (um bilhão, trezentos e vinte e cinco milhões de reais) para a realização de emissões futuras para fins utilização do Capital Autorizado, observado que o Montante da Oferta poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 510.000.000,00 (quinhentos e dez milhões de reais), equivalente a 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.

Contrato de Distribuição	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e os Coordenadores, o Prosperitas FIP, o HSI FIP IV, o HSI FIP V e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Formador de Mercado	<i>Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado</i> , celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Formador de Mercado, datada de 23 de abril de 2019, a qual, mediante o aceite pelo Fundo, converteu-se, automaticamente, em contrato.
Contrato de Gestão	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Safra e a XP Investimentos, quando mencionados em conjunto.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez 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, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Custodiante	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. , acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Dívidas Shopping Centers	Significam (i) os certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos do Super Shopping Osasco, no valor de R\$ 41.828.485,28 (quarenta e um milhões, oitocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos) (data base 30/04/2019); (ii) os certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos do Shopping Granja Vianna, no valor de R\$ 41.271.397,16 (quarenta e um milhões, duzentos e setenta e um mil, trezentos e noventa e sete reais e desesseis centavos) (data base 30/04/2019); e (iii) a operação de financiamento para a construção do Shopping Pátio Maceió, no valor de R\$ 19.775.034,78 (dezenove milhões, setecentos e setenta e cinco mil, trinta e quatro reais e setenta e oito centavos) (data base 30/04/2019), melhor descritas na seção “Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” nas páginas 49 a 52 deste Prospecto. Para mais informações acerca das Dívidas Shopping Centers, incluindo as taxas de juros, prazos e outras condições relativas a tais dívidas, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 44 deste Prospecto.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 61.194.353/0001-64.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International do Brasil para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VI, na página 241 deste Prospecto.

FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Fundo	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.
Gestor	HSI - HEMISFERIO SUL INVESTIMENTOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
HSI FIP IV	HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 14.609.746/0001-01.
HSI FIP V	HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 21.598.815/0001-94.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis Alvo	Imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers, localizados em qualquer região dentro do território nacional e relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a, <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , e <i>power centers</i> .
Instituição Financeira Autorizada	Uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, após a aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
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 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de Alteração do Regulamento	<i>"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado pelo Administrador em 25 de abril de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1342678, em 25 de abril de 2019.
Instrumento de Constituição	<i>Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 19 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019.
Instrumento de Primeira Alteração	<i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 6 de março de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.339.649, em 7 de março de 2019.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
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 ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 150 (cento e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 61 deste Prospecto Preliminar.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Mall	Áreas comuns do shopping center (corredores) locadas para a colocação de stands, quiosques e similares.
Mídia	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
Mix de Lojas	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo shopping center, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os proprietários de shopping centers.
Montante da Oferta	Montante de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), correspondente a, até 6.750.000 (seis milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
NOI Ajustado	Resultado operacional líquido na sigla em inglês, Net Operating Income, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento, e ajustado para melhor refletir a expectativa do Fundo em relação à situação financeira e fiscal do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió e do Shopping Granja Vianna e sua geração de caixa.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo.
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 dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 41 deste Prospecto.

Opção de Compra

Opção de compra do Shopping Metrô Tucuruvi, a ser firmada entre o Gestor, na qualidade de representante do Fundo, e o respectivo vendedor, por meio da qual este se comprometerá a vender as ações da sociedade detentora do direito de uso do Shopping Metrô Tucuruvi, após o cumprimento de determinadas condições precedentes.

Outros Ativos

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

Pátio Maceió

Pátio Maceió S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.665.957/0001-69.

Patrimônio Líquido

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

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão (i) assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto aos Coordenadores.

Pedido de Reserva

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

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Período de Reserva

O período compreendido entre os dias 17 de junho de 2019 e 11 de julho de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.

Período de Subscrição

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

Pessoas Ligadas

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

Pessoas Vinculadas

Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar, sendo certo que as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta na qualidade de Investidores Não Institucionais.

PIS

Contribuição para o Programa de Integração Social.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 83 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.hsinvest.com .
Prazo de Exclusividade	O prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da data em que a CVM conceder o registro da Oferta, durante o qual o Fundo terá exclusividade na aquisição do Shopping Metrô Tucuruvi, nos termos da Opção de Compra, se assinada entre as partes.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.
Procuração de Conflito de Interesse	Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representa-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição das ações das sociedades detentoras dos Ativos Alvo que configuraram conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, quais sejam, o Super Shopping Osasco, o Shopping Pátio Maceió e o Shopping Granja Vianna, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada uma das sociedades detentoras dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (uma), de 2 (duas) ou de 3 (três) sociedades detentoras dos ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição das 3 (três) sociedades detentoras dos ativos em conjunto. A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição das ações das sociedades detentoras dos Ativos Alvo, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, São Paulo – SP).
Prospecto Definitivo Prospecto Preliminar	O prospecto definitivo da Oferta. Este prospecto preliminar da Oferta.

Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Prosperitas FIP	Prosperitas II Real Estate Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 08.938.892/0001-88.
REC 2017-II	REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.932.086/0001-84.
REC Saphyr	REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.645.604/0001-08.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Alteração do Regulamento, sendo esta a versão do regulamento em vigor.
Representante dos Cotistas	O(s) representante(s) dos Cotistas, a ser(em) eleito(s) e nomeado(s) pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de até 1 (um) ano, observado que os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 51 do Regulamento.
Reserva de Contingência	Reserva contábil que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo: I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; II. <i>tenant allowance</i>; III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; VII. despesas de decoração e paisagismo; ou VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável). O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Safra	BANCO J. SAFRA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
Shopping Granja Vianna	O Shopping Granja Vianna, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843, da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP.
Shopping Pátio Maceió	O Shopping Pátio Maceió, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL.
Shopping Metrô Tucuruvi	O Shopping Metrô Tucuruvi, construído sobre o imóvel objeto das matrículas de nº 149.329, 149.330, 149.331, 149.332, 149.333, 149.334, 149.335, 78.137, 136.963, 101.430, 9.695, 151.040, 13.130, 145.118, 124.590, 42.062, 63.951, 6.808, 25.862, 147.178, 42.187, 134.219, 96.734, 58.229, 71.761, 146.826, 3.496, 4.671, 14.917, 8.099, 15.172, 15.173, 21.337, 21.786, 22.591, 23.473, 24.544, 27.432, 28.791, 29.706, 30.656, 33.530, 34.062, 34.778, 36.002, 36.265, 36.940, 39.373, 41.116, 43.718, 44.318, 46.996, 47.928, 48.726, 49.857, 50.079, 55.276, 61.174, 62.359, 63.294, 65.310, 65.326, 65.831, 74.020, 74.460, 74.484, 76.444, 77.239, 78.137, 78.565, 78.654, 80.387, 89.929, 83.623, 85.270, 85.293, 102.276, 105.256, 105.848, 105.938 e 106.896, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual será objeto da Opção de Compra.
SPE	Sociedades de propósito específico.
SPE Xangai	SPE Xangai Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.885.757/0001-11.
Super Shopping Osasco	O Super Shopping Osasco, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 82 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Performance	A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 28 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Performance”, na página 82 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Vacância	ABL no shopping disponível para ser alugada, dividida pela ABL do shopping.
Taxa de Ocupação	ABL do shopping subtraída de sua ABL vaga, dividida pela ABL do shopping (100% – Taxa de Vacância).
Taxa DI	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.
XP Investimentos	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 91 a 108 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Gestor	HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores	Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
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, as quais deverão (i) assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto aos Coordenadores.
Custodiante	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pelo Administrador, respectivamente, por meio do Instrumento de Constituição e do Instrumento de Primeira Alteração.
Montante da Oferta	Até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do § 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.
Quantidade de Cotas da Oferta	6.750.000 (seis milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.

Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima de R\$510.000.000,00 (quinhentos e dez milhões de reais), equivalente a 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Destinação dos Recursos

Considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos na tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 67 deste Prospecto Preliminar) serão destinados da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 516.036.123,53 (quinhentos e dezesseis milhões, trinta e seis mil, cento e vinte e três reais e cinquenta e três centavos) será destinado para a aquisição das ações das sociedades detentoras dos seguintes Ativos Alvo: (i.1) 100% (cem por cento) do empreendimento comercial Shopping Pátio Maceió, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL; (i.2) 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do empreendimento comercial Super Shopping Osasco, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; e (i.3) 51% (cinquenta e um por cento) do empreendimento comercial Shopping Granja Vianna, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP, correspondente ao percentual de aproximadamente 76,4% (setenta e seis inteiros e quatro décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) o valor de R\$ 102.854.917,22 (cento e dois milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e dezessete reais e vinte e dois centavos) será destinado para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers, correspondente ao percentual de aproximadamente 15,2% (quinze inteiros e dois décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 30 de abril de 2019 das Dívidas Shopping Centers, conforme definido anteriormente neste Prospecto.

Após a liquidação da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, será celebrado, pelo Fundo e a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, um contrato de compra e venda de ações junto aos Acionistas SPE, para a aquisição da totalidade das ações de emissão das proprietárias de 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do Super Shopping Osasco, de 100% (cem por cento) do Shopping Pátio Maceió e de 51% (cinquenta e um por cento) do Shopping Granja Vianna respectivamente, pelo Fundo, nos termos do qual os Acionistas SPE farão jus ao recebimento do respectivo preço de aquisição pela venda das ações.

Caso, ao término do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado que a soma dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento tenha: (i) atingido qualquer valor entre R\$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais), inclusive, e o Montante Mínimo da Oferta, exclusive, o valor remanescente devido pelo Fundo aos Acionistas SPE (em decorrência da venda e compra de ações das SPE) constituirá crédito dos Acionistas SPE (ou de seus cotistas, direta ou indiretamente) contra o Fundo e será utilizado pelo Acionista SPE para a colocação de ordem de investimento em montante suficiente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta; (ii) atingido qualquer valor entre o Montante

Mínimo da Oferta, inclusive, e R\$ 575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), exclusive, tais créditos não poderão ser utilizados pelos Acionistas SPE (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo; ou (iii) atingido qualquer valor entre R\$575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), inclusive, e o Montante da Oferta, exclusive, os Acionistas SPE (ou seus cotistas, direta ou indiretamente), a seu único e exclusivo critério, poderão utilizar tais créditos posteriormente para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo, no valor necessário para o atingimento do Montante da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO LISTADOS ACIMA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS. Nesta hipótese, o Fundo destinará (i) o valor de R\$ 411.808.622,18 (quatrocentos e onze milhões, oitocentos e oito mil, seicentos e vinte e dois reais e dezoito centavos) para a aquisição do Shopping Pátio Maceió e do Super Shopping Osasco, desde que a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e (ii) o valor de R\$ 61.583.520,06 (sessenta e um milhões, quinhentos e oitenta e três mil, quinhentos e vinte reais e seis centavos) para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers vinculadas aos Ativos Alvo adquiridos.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

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

Preço por Cota

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Número de séries

Série única.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo da Oferta

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

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

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 57 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 61 deste Prospecto Preliminar.

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

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

Será garantido aos Investidores o 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.

Distribuição Parcial

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

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

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Pedido de Reserva

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

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 17 de junho de 2019 e 11 de julho de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

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

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

Procedimento de Alocação de Ordens

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTA PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

150 (cento e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 62 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 41 deste Prospecto.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um 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, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 59 deste Prospecto Preliminar.

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 titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

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 10% (dez 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, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

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 dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções 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 o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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 serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTES PROSPECTOS.**

Período de Subscrição

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

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

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

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser 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 comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição, nos termos do Parágrafo Único do art. 18 do Regulamento do Fundo), no ato de 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 subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 61 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das 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, conforme aplicável.

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

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

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

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

Negociação

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não será cobrada taxa de ingresso subscritores das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das cotas.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para

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

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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 comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados 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 comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 91 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 91 A 108 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro - CEP 04752-005, São Paulo - SP At.: Marcelo Vieira Francisco Tel.: (11) 3012-5778 E-mail: mfrancisco@santander.com.br / helrodrigues@santander.com.br <i>Website:</i> www.s3dtvm.com.br
Coordenador Líder	BANCO ITAÚ BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares - CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Acauã Barbosa Tel.: (11) 3708-8539 E-mail: acaui.barbosa@itaubba.com <i>Website:</i> www.itaubba.com.br
Coordenadores	BANCO J. SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar - CEP 01310-930 São Paulo - SP At.: João Paulo Torres Tel.: (11) 3175-4184 E-mail: joao.torres@safrabi.com.br <i>Website:</i> www.safrabi.com.br XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares - CEP 04543-010 São Paulo - SP At.: Fabio Fukuda Tel.: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br <i>Website:</i> www.xpi.com.br
Gestor	HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar - CEP 04543-000 São Paulo - SP At.: Felipe Gaiad Tel.: (11) 3127-5500 E-mail: felipe.gaiad@hsinvest.com <i>Website:</i> https://www.hsinvest.com/
Custodiante	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro - CEP 04752-005, São Paulo - SP At.: Rafael Guazzelli Ferme Tel.: (11) 3553-3827 E-mail: rferme@santander.com.br <i>Website:</i> www.s3dtvm.com.br
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte) São Paulo - SP Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h). <i>Website:</i> www.itaucorretora.com.br

Assessor Legal do Gestor

LEFOSSE ADVOGADOS

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

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

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

Assessor Legal do Administrador BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 4º andar - CEP 04543-000
São Paulo - SP
At.: Ricardo dos Santos de Almeida Vieira
Tel.: (11) 3069-9080
E-mail: rvieira@btlaw.com.br

**Auditores Independentes do
Fundo**

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105 - CEP 04711-904, São Paulo – SP
At.: Eduardo Remedi Tomazelli
Tel.: 55 11 3940-1500
E-mail: eremedi@kpmg.com.br
Website: www.kpmg.com.br

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 19 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019. Em 06 de março de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário*”, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.339.649, em 07 de março de 2019 (i) a alteração do nome do Prt 08 Fundo de Investimento Imobiliário para HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário; e (ii) a realização da Emissão e da Oferta das Cotas. Em 25 de abril de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*”, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1342678, em 25 de abril de 2019 a nova versão do Regulamento do Fundo, anexo ao referido instrumento de alteração.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

Distribuição Parcial

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

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

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de

acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 107 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 06 de março de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição, nos termos do Parágrafo Único do art. 18 do Regulamento do Fundo), 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 subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 61 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 62 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), equivalentes a 150 (cento e cinquenta) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 61 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso

II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

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

Público Alvo da Oferta

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

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

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 62 deste Prospecto Preliminar.

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

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

Será garantido aos Investidores o 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.

Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 69 deste Prospecto Preliminar, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 516.036.123,53 (quinhentos e dezesseis milhões, trinta e seis mil, cento e vinte e três reais e cinquenta e três centavos) será destinado para a aquisição das ações das sociedades detentoras dos seguintes Ativos Alvo: (i.1) 100% (cem por cento) do empreendimento comercial Shopping Pátio Maceió, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL; (i.2) 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do empreendimento comercial Super Shopping Osasco, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; e (i.3) 51% (cinquenta e um por cento) do empreendimento comercial Shopping Granja Vianna, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP, correspondente ao percentual de aproximadamente 76,4% (setenta e seis inteiros e quatro décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) o valor de R\$ 102.854.917,22 (cento e dois milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e dezessete reais e vinte e dois centavos) será destinado para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers, correspondente ao percentual de aproximadamente 15,2% (quinze inteiros e dois décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 30 de abril de 2019 das Dívidas Shopping Centers, conforme definido anteriormente neste Prospecto.

Estrutura Societária



Presença Geográfica



As Dívidas Shopping Centers a serem quitadas pelo Fundo mediante a destinação de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta, conforme destacado na alínea "ii" acima, possuem as seguintes características:

1. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

- a) Valor Total: R\$ 46.500.000,00 (quarenta e seis milhões e quinhentos mil reais), na data de sua respectiva emissão
- b) Data de Emissão: 03/11/2014
- c) Prazo: 4.390 (quatro mil, trezentos e noventa) dias, contados da data de sua respectiva emissão
- d) Data de Vencimento: 10/11/2026
- e) Saldo Devedor: R\$ 41.828.485,28 (quarenta e um milhões, oitocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos), na data base de 30/04/2019
- f) Taxa de juros: 100% da Taxa DI, acrescido de sobretaxa (*spread*) de 1,80% (um inteiro e oitenta) ao ano
- g) Destinação dos Recursos: os recursos foram destinados à aquisição do crédito imobiliário decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografárias, com garantia adicional real, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional real da primeira emissão da Rec Saphyr, representadas pela cédula de crédito imobiliário emitida pela Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

2. Contrato de Abertura de Crédito por Instrumento Particular nº 190.2008.1683.2256 celebrado com o Banco do Nordeste Brasil S.A.

- a) Valor Total: R\$ 45.000.001,10 (quarenta e cinco milhões, um real e dez centavos), na data de celebração
- b) Data da Celebração: 07/01/2009
- c) Prazo: 4.383 (quatro mil, trezentos e oitenta e três) dias
- d) Data de Vencimento: 07/01/2021
- e) Saldo Devedor: R\$ 9.866.661,49 (nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos), na data base de 30/04/2019
- f) Taxa de juros: 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano
- g) Destinação dos Recursos: Financiamento para a construção do Shopping Pátio Maceió

3. Cédula de Crédito Comercial nº 190.2013.53.5790

- a) Valor Total: R\$ 11.297.993,89 (onze milhões, duzentos e noventa e sete mil, novecentos e noventa e três reais e oitenta e nove centavos), na data de celebração
- b) Data da Celebração: 27/06/2013
- c) Prazo: 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias
- d) Data de Vencimento: 27/06/2023
- e) Saldo Devedor: R\$ 9.888.373,29 (nove milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos), na data base de 30/04/2019
- f) Taxa de juros: 3,53% (três inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) ao ano
- g) Destinação dos Recursos: Financiamento para a construção do Shopping Pátio Maceió

4. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização

- a) Valor Total: R\$ 39.382.531,55 (trinta e nove milhões, trezentos e oitenta e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e cinco centavos), na data de sua respectiva emissão
- b) Data da Emissão: 20/03/2018
- c) Prazo: 5.475 (cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco) dias, contados da data de sua respectiva emissão
- d) Data de Vencimento: 16/03/2033
- e) Saldo Devedor: R\$ 41.271.397,16 (quarenta e um milhões, duzentos e setenta e um mil, trezentos e noventa e sete reais e desesseis centavos), na data base de 30/04/2019

- f) Taxa de juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano
- g) Destinação dos Recursos: os recursos foram destinados ao pagamento do valor de R\$ 39.382.531,55 (trinta e nove milhões, trezentos e oitenta e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e cinco centavos) pago pela Cibrasac – Companhia Brasileira de Securitização à SPE Xangai para aquisição de 50% (cinquenta por cento) de créditos imobiliários relativos aos aluguéis oriundos de determinados contratos de locação e a totalidade dos créditos imobiliários oriundos aos assessorios relacionados a determinado contrato de locação (e.g. atualização monetária, encargos, multas e etc.)

Após a liquidação da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, será celebrado, pelo Fundo e a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, um contrato de compra e venda de ações junto aos Acionistas SPE, para a aquisição da totalidade das ações de emissão das proprietárias de 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do Super Shopping Osasco, de 100% (cem por cento) do Shopping Pátio Maceió e de 51% (cinquenta e um por cento) do Shopping Granja Vianna, respectivamente, pelo Fundo, nos termos do qual os Acionistas farão jus ao recebimento do respectivo preço de aquisição pela venda das ações.

Caso, ao término do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado que a soma dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento tenha: (i) atingido qualquer valor entre R\$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais), inclusive, e o Montante Mínimo da Oferta, exclusive, o valor remanescente devido pelo Fundo aos Acionistas SPE (em decorrência da venda e compra de ações das SPE) constituirá crédito dos Acionistas SPE (ou de seus cotistas, direta ou indiretamente) contra o Fundo e será utilizado pelo Acionista SPE para a colocação de ordem de investimento em montante suficiente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta; (ii) atingido qualquer valor entre o Montante Mínimo da Oferta, inclusive, e R\$ 575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), exclusive, tais créditos não poderão ser utilizados pelos Acionistas SPE (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo; ou (iii) atingido qualquer valor entre R\$575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), inclusive, e o Montante da Oferta, exclusive, os Acionistas SPE (ou seus cotistas, direta ou indiretamente), a seu único e exclusivo critério, poderão utilizar tais créditos posteriormente para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo, no valor necessário para o atingimento do Montante da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO LISTADOS ACIMA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS. Nesta hipótese, o Fundo destinará (i) o valor de R\$ 411.808.622,18 (quatrocentos e onze milhões, oitocentos e oito mil, secentos e vinte e dois reais e dezoito centavos) para a aquisição do Shopping Pátio Maceió e do Super Shopping Osasco, desde que a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e (ii) o valor de R\$ 61.920.091,00 (sessenta e um milhões, novecentos e vinte mil e noventa e um reais) para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers vinculadas aos Ativos Alvo adquiridos.

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

#	Ativo Alvo	Aquisição de Ativos Alvo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Pagamento de Dívidas Shopping em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Despesas da Oferta em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído
Cenário 1	Super Shopping Osasco	52.540.276,23	7,8%	41.828.485,28	6,2%	47.849.210,01	7,1%	8.259.749,23	1,2%
	Shopping Pátio Maceió	359.268.345,96*	53,2%	19.755.034,78	2,9%				
	Shopping Granja Vianna	104.227.501,35	15,5%	41.271.397,16	6,1%				
Cenário 2	Super Shopping Osasco	52.540.276,23	10,3%	41.828.485,28	8,2%	36.607.857,75	7,2%	0,00	0%
	Shopping Pátio Maceió	359.268.345,96	70,4%	19.755.034,78	3,9%				

Cenário 1: Considerando a captação do Montante da Oferta

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

*A Pátio Maceió S.A. é credora de determinadas sociedades sobre controle comum no valor total de R\$ 38.515.577,89, com data base de 30 de abril de 2019, conforme respectivos contratos mútuos. O laudo de avaliação da Pátio Maceió S.A. elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. reflete tal crédito. O Prosperitas FIP irá prover para que tal crédito seja extinto previamente à venda das ações da Pátio maceió S.A. para o Fundo, de modo que referido valor não comporá o acervo patrimonial da Pátio Maceió S.A. quando da aquisição pelo Fundo.

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

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

Atualmente, os vendedores das sociedades detentoras do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió e do Shopping Granja Vianna são entidades administradas pelo Gestor. Dessa forma, a aquisição das ações das sociedades detentoras dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das ações das sociedades detentoras dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição das ações das sociedades detentoras de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, quais sejam, o Super Shopping Osasco, o Shopping Pátio Maceió e o Shopping Granja Vianna, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada uma das sociedades detentoras dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (uma), de 2 (duas) ou de 3 (três) sociedades detentoras dos ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição das 3 (três) sociedades detentoras dos ativos em conjunto (“Procuração de Conflito de Interesse”). PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 98 DESTA PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação no Shopping Pátio Maceió, no Super Shopping Osasco e no Shopping Granja Vianna dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Dessa forma, caso a aquisição de qualquer um dos Ativos Alvo acima mencionados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (2) proceder à liquidação do Fundo.

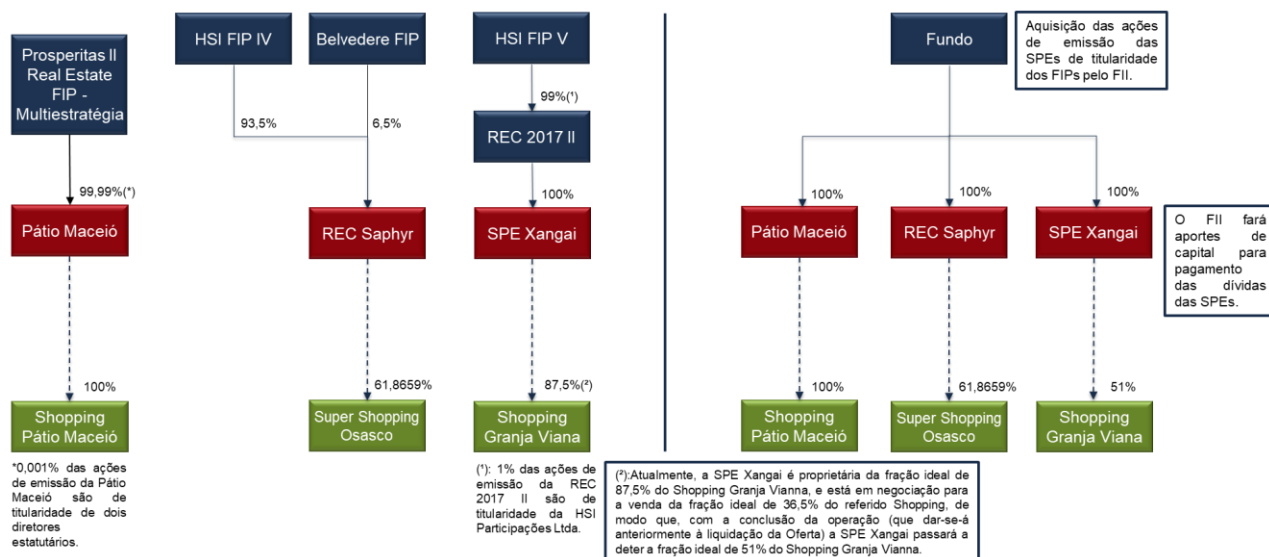
Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma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

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

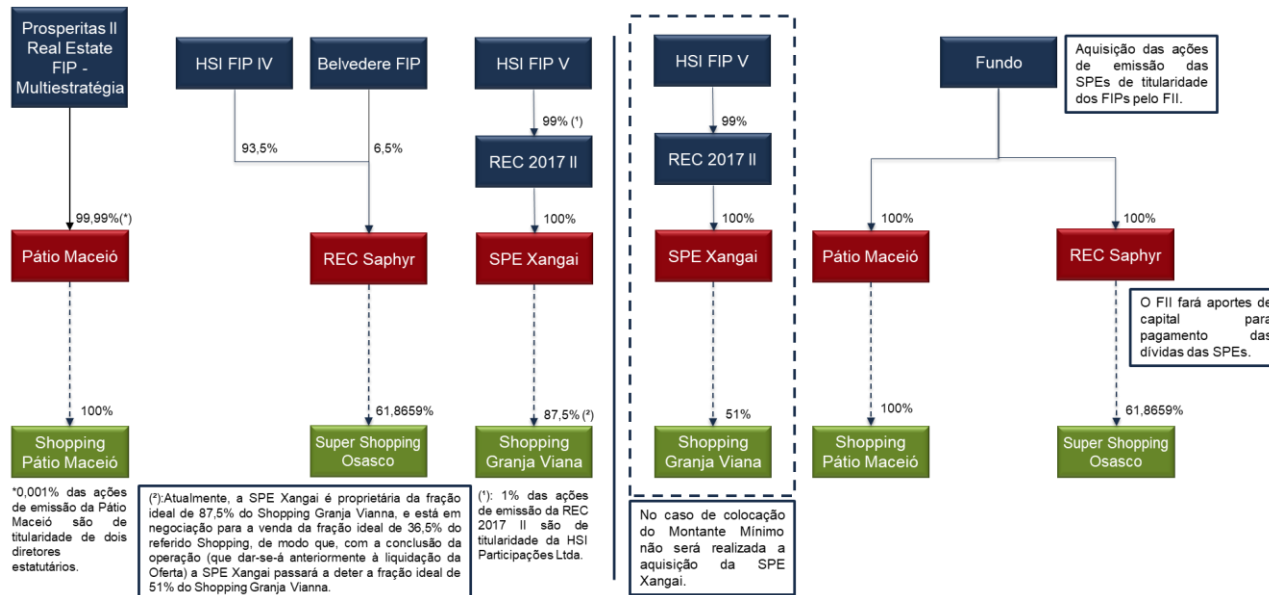
Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, elaborados pela Colliers International do Brasil e os laudos de avaliação das sociedades detentoras dos Ativos Alvo, elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., constam como Anexos VII, VIII e IX deste Prospecto, respectivamente.

Os quadros esquemáticos abaixo demonstram, de forma detalhada, a propriedade dos Ativos Alvo antes e após o encerramento da Oferta, e levam em consideração 2 (dois) cenários, o "Cenário 1" no qual ocorre a colocação do Montante da Oferta e o "Cenário 2", no qual ocorre a colocação do Montante Mínimo da Oferta:

Cenário 1 – Distribuição Total das Cotas na Oferta (Antes e Depois)



Cenário 2 – Distribuição do Montante Mínimo na Oferta (Antes e Depois)



Impactos da Gestão Ativa nos Ativos Alvo da Oferta

O portfólio a ser adquirido pelo fundo apresentou melhora significativa nos indicadores operacionais e financeiros em 2018, conforme se pode verificar pelos gráficos abaixo:



Descrição dos Ativos Alvo da Oferta



Nota: 1 – Considera crescimento do NOI dos Shoppings Patio Maceió e Super Shopping Osasco

Shopping Pátio Maceió

Visão Geral	Destaques
	41.244 m² ABL, incluindo universidade, academia e cinema
	 Participação: 100%
	 Abertura: Novembro 2009 Expansão: Novembro 2013
	 Público Alvo: Classe B/C
	 166 lojas : 63% âncoras 25% satélite 12% megalojas
	 Tráfego de veículos LTM: 2,2mm
	 Visitantes LTM: 7,2mm
	 Taxa de Ocupação: 96,6%
	Localização
	
	 Maceió , capital do estado de Alagoas
	 População: 1,1mm
	 Dominante na parte norte da cidade

Assumindo a distribuição total do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 100% do Shopping Pátio Maceió.

O Shopping Pátio Maceió está localizado na região alta da Cidade de Maceió, capital do Estado de Alagoas, e que tem população de mais de um milhão de habitantes. O Shopping Pátio Maceió possui 41.244 m² de ABL total, é fortemente ancorado (63% da ABL). Ainda, é um grande centro de compras, lazer, cultura, gastronomia e negócios. Além de uma variedade de lojas importantes para o mercado consumidor, a estrutura inclui universidade, academia e cinema. Nos últimos 12 meses, o tráfego de veículos foi de 2,2 milhões e o fluxo de visitantes de 7,2 milhões de pessoas, tendo por público alvo as classes B e C. Foi inaugurado em 2009 e passou por uma expansão em 2013.

Em Dezembro de 2018, a Taxa de Ocupação do Shopping Pátio Maceió era de 96,6%.

Conforme R-2 e R-5 da matrícula nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL, recaem, sobre o Shopping Pátio Maceió, hipoteca de primeiro grau e hipoteca de segundo grau, em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., em garantia, respectivamente, das obrigações assumidas no âmbito (i) do "*Contrato de Abertura de Crédito por Instrumento Particular nº 190.2008.1683.2256*", celebrado em 07 de janeiro de 2009; e (ii) da "*Cédula de Crédito Comercial nº 190.2013.53.5790*", emitida em 27 de junho de 2013.

Super Shopping Osasco

Visão Geral	Destaques
	 17.663 m² de ABL, incluindo restaurantes, cinema e clínica médica
	 Participação: 61,9%
	 Abertura: Outubro 2005
	 Público Alvo: Classe A/B
	 152 Lojas: 30% âncoras 52% satélite 18% megalojas
	 Tráfego de veículos LTM: 3,6mm
	 Visitantes LTM: 4,6mm
	 Taxa de Ocupação: 94,1%
	Localização
	  Osasco, região metropolitana de São Paulo
	 População: 21,5mm
	 Power Center com Wal-Mart, Cobasi, Sam's Club e C&C

O Super Shopping Osasco, localizado na maior cidade metropolitana de São Paulo, está em um Power Center que conta com as lojas Wal-Mart, Cobasi, Sam's Club e C&C. Assumindo a distribuição total do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 61,8659% do imóvel.

Com uma ABL atual de 17.663 m², o Super Shopping Osasco foi inaugurado em 2005 e nos últimos 12 meses em relação à data desse Prospecto Preliminar, contou com um fluxo de 4,6 milhões de visitantes e 3,6 milhões de veículos. Localizado na Avenida dos Autonomistas, umas das principais vias da cidade, o Super Shopping Osasco é um dos mais importantes centros comerciais da cidade e atende também a zona oeste e outras regiões metropolitanas de São Paulo. São 3 pisos e 1 subsolo que oferecem lojas dos mais diversos segmentos, além de restaurantes e cinema, sendo focado no público das classes A e B.

A Taxa de Ocupação do Super Shopping Osasco em Dezembro de 2018 era de 94,1%.

Por meio da *"Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Emissão de Debênture"*, lavrada, em 07 de outubro de 2014 e aditada em 11 de novembro de 2014 e em 14 de janeiro de 2015, entre a REC Saphyr e a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., foi constituída, em garantia das obrigações assumidas pela REC Saphyr no âmbito de emissão de debêntures da REC Saphyr realizada através da *"Escritura Particular da Primeira Emissão Privada de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Real, da REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A."*, cujos créditos imobiliários foram vinculados à 24ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., hipoteca sobre a fração ideal de 61,1161% (sessenta e um inteiros, onze centésimos e sessenta e um décimos de milésimo por cento) sobre a fração ideal de 7,0773% (sete inteiros, sete centésimos e setenta e três décimos de milésimos por cento) do imóvel no qual se localiza o Super Shopping Osasco.

Shopping Granja Vianna

Visão Geral	Destaques
	 30.463 m² de ABL, incluindo restaurantes, cinema e academia.
	 Participação: 51,0%
	 Abertura: Novembro de 2010
	 Público Alvo: Classe A/B
	 160 lojas: 36% âncoras 48% satélite 16% megalojas
	 Tráfego de veículos LTM: 1,2mm
	 Visitantes LTM: 4,4mm
	 Taxa de Ocupação: 96,1%
Localização	
	 Cotia, região metropolitana de São Paulo
	 População: 21,5mm
	 Mix de Lojas Qualificado

O Shopping Granja Vianna, localizado no Km 23,5 da Rodovia Raposo Tavares, na região metropolitana de São Paulo, foi projetado para atender as necessidades e o perfil do público das classes A e B da região. Assumindo a distribuição total do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 51% do imóvel.

Com uma ABL atual de 30.463 m², o Shopping Granja Vianna foi inaugurado em novembro de 2010 e nos últimos 12 meses em relação à data desse Prospecto Preliminar, contou com um fluxo de 4,4 milhões de visitantes e 1,2 milhões de veículos. Conta com corredores largos, incluindo restaurantes, cinemas e academia, além de uma área externa para eventos de grande porte.

Em dezembro de 2018, a Taxa de Ocupação do Shopping Granja Vianna era de 96,1%.

O Shopping Granja Vianna está vinculado às 301ª e 302ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, cujos Termos de Securitização preveem como Eventos de Recompra Compulsória não automática (i) a alienação ou transferência do Shopping Granja Vianna sem aprovação da emissora; e (ii) a reorganização societária envolvendo as proprietárias do Shopping Granja Vianna, sem prévio consentimento dos titulares dos CRI da 301ª e 302ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec, por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI. Portanto, a aquisição do Shopping Granja Vianna pelo Fundo está condicionada à aprovação dos titulares destes CRI, por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI e da Cibrasec.

Adicionalmente, em garantia das obrigações assumidas pelas proprietárias do Shopping Granja Vianna nos Termos de Securitização acima, foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel em fração de 87,5% do Shopping Granja Vianna, em favor da Cibrasec, no valor de R\$68.427.266,75 (sessenta e oito milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos).

Caso o Montante da Oferta não seja efetivamente distribuído, o Fundo não adquirirá a participação no Shopping Granja Vianna.

Seguros

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes pelo Administrador e Gestor para a preservação dos Ativos Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador e do Gestor em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os Ativos Alvo da Oferta, ver Seção "Fatores de Risco", subseção "Risco de Sinistro", na página 101 deste Prospecto.

Demonstrações do Resultado e Medições Não Contábeis

Esta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 da Pátio Maceió e da Rec Saphyr e com as demonstrações financeiras da REC 2017-II para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP e incluídas nesse Prospecto, respectivamente, nos Anexos X, XI e XII.

Informações financeiras selecionadas

As seguintes informações foram derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II, preparadas de acordo com o BR GAAP.

Demonstrações dos resultados (em milhares de Reais)

Pátio Maceió S.A. - consolidado		
Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2018	2017
Receita operacional líquida	33.215	31.272
Custo com aluguéis e serviços	(5.256)	(5.412)
Lucro bruto	27.959	25.860
Receitas (despesas) operacionais		
Comerciais	(237)	(3.268)
Gerais e administrativas	(1.042)	(1.334)
Tributárias	(198)	(221)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(8)	54
Receitas (despesas) operacionais	(1.485)	(4.769)
Lucro antes do resultado financeiro	26.474	21.090
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	1.670	1.659
Despesas financeiras	(1.495)	(1.971)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.649	20.778

Demonstrações dos resultados (em milhares de Reais)

Rec Saphyr Osasco. - consolidado		
Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2018	2017
Receitas operacionais líquidas	9.601	9.674
Custo com aluguéis e serviços	(3.942)	(5.057)
Lucro bruto	5.659	4.617
<i>Receitas (despesas) operacionais</i>		
Comerciais	(796)	(415)
Gerais e administrativas	(69)	(66)
Outras receitas e (despesas) operacionais	8	346
Receitas (despesas) operacionais	(857)	(135)
Lucro antes do resultado financeiro	4.802	4.482
<i>Resultado financeiro</i>		
Receitas financeiras	146	52
Despesas financeiras	(3.578)	(5.170)
Lucro (Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	1.370	(636)

Demonstrações dos resultados (em milhares de Reais)

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.	
Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2018
Receita operacional líquida	23.260
Custo com aluguéis e serviços	(8.514)
Lucro Bruto	14.746
Despesas operacionais	
Despesas comerciais	(1.284)
Gerais e administrativas	(1.200)
Despesas tributárias	(897)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(579)
Receitas (despesas) operacionais	(3.959)
Lucro antes do resultado financeiro	10.787
<i>Resultado financeiro</i>	
Receitas financeiras	435
Despesas financeiras	(7.574)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	3.648

Medições não contábeis

A seguir as principais medições não contábeis utilizadas pela administração das sociedades:

Pátio Maceió

	2018	2017
Receita ajustada	34.969	33.070
NOI ajustado	31.419	25.755

Rec Saphyr

	2018	2017
Receita ajustada	10.915	10.747
NOI ajustado	8.069	7.545

REC 2017-II

	2018
Receita ajustada	25.088
NOI ajustado	20.303

O Fundo apresenta a “Receita ajustada” e o “NOI ajustado” como informações adicionais sobre rentabilidade e devem ser consideradas em conjunto com outras medidas e indicadores para um melhor entendimento sobre o desempenho da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II. O Fundo entende que essas medições não contábeis são úteis para potenciais investidores do Fundo pelo seguinte motivo - as distribuições do Fundo tomarão como base o resultado realizado do Fundo, enquanto os resultados históricos preparados conforme BR GAAP refletem o regime de competência e a situação fiscal e financeira histórica da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II, portanto, os ajustes efetuados aos resultados históricos têm como objetivo refletir a expectativa do Fundo em relação a situação fiscal e financeira da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II e sua geração de caixa uma vez que são investidas do próprio Fundo (vide “Conciliação entre medições não contábeis e contábeis” para uma explicação desses ajustes).

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

Conciliação entre medições não contábeis e contábeis

Pátio Maceió S.A - consolidado				
Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2018	2017	Movimento R\$	Movimento %
Receita operacional líquida	33.215	31.272	1.943	6%
Ajuste de linearização de receitas	145	252	(107)	-42% a
Ajuste de tributos pagos	1.609	1.546	64	4% b
Receita ajustada	34.969	33.070	1.900	6%
Lurco antes de imposto de renda e da contribuição social	26.649	20.778	5.871	28%
Ajuste de linearização de receitas	145	252	(107)	-42% a
Ajuste de tributos pagos	1.609	1.546	64	4% b
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	1.421	1.847	(426)	-23% c
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(1.305)	(1.566)	261	-17% d
Depreciação PPI & Imobilizado	2.900	2.898	2	0% e
NOI ajustado	31.419	25.755	5.664	22%

Rec Saphyr Osasco - consolidado				
Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2018	2017	Movimento R\$	Movimento %
Receitas operacionais líquidas	9.601	9.674	(73)	-1%
Ajuste de linearização de receitas	322	103	219	213% a
Ajuste de tributos pagos	992	970	22	2% b
Receita ajustada	10.915	10.747	168	2%
Lucro / (prejuízo) antes de imposto de renda e da contribuição social	1.370	(636)	2.007	-315%
Ajuste de linearização de receitas	322	103	219	213% a
Ajuste de tributos pagos	992	970	22	2% b
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	3.578	5.170	(1.592)	-31% c
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(113)	(52)	(61)	118% d
Depreciação PPI & Imobilizado	1.919	1.989	(70)	-4% e
NOI ajustado	8.069	7.545	524	7%

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
Exercício findo em 31 de dezembro de

	2018
Receita operacional líquida	23.260
Ajuste de linearização de receitas	(182) a
Ajuste de tributos pagos	2.011 b
Receita ajustada	25.088
Lucro antes de imposto de renda e da contribuição social	3.648
Ajuste de linearização de receitas	(182) a
Ajuste de tributos pagos	2.011 b
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	8.450 c
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(185) d
Ajuste de Despesas Gerais e Administrativas	1.200 f
Depreciação PPI & Imobilizado	4.093 e
Amortização da mais valia dos ativos	1.269 g
NOI Ajustado	20.303

Ajustes

- a) Ajuste de linearização de receitas – conforme requerido pelo BR GAAP: Durante 2018 e 2017 a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II reconheceram suas receitas de aluguel de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação. Esse ajuste à receita não impacta o resultado realizado da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II e, portanto, o ajuste de linearização foi eliminado das receitas operacionais líquidas.
- b) Ajuste de tributos - conforme requerido pelo BR GAAP: Durante 2018 e 2017 a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II reconheceram suas receitas líquidas de PIS, COFINS e ISS. Uma vez transferidas para o Fundo, a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II não terão obrigação de recolher esses tributos e, portanto, o valor total de PIS, COFINS e ISS pagos sobre as receitas foi adicionado às receitas operacionais líquidas.
- c) Ajuste de despesas oriundas de alavancagem financeira: Durante 2018 e 2017 a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II eram financiadas por captações de instituições financeiras. Uma vez transferidas para o Fundo, a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II liquidarão seus financiamentos e, portanto, o valor total de despesas financeiras relacionadas a alavancagem financeira foi revertido, uma vez que é materialmente relacionado aos financiamentos a serem liquidados. Adicionalmente, em 2018, para o caso da REC 2017-II foi revertido o valor de R\$896 mil relacionados a custo de captação financeira.

- d) Ajuste de receitas financeiras oriundas de aplicações financeiras: Durante 2018 e 2017 a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II mantinham investimentos em ativos financeiros que geravam receitas financeiras. Uma vez transferidas para o Fundo, é provável que a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II terão menos recursos líquidos e, portanto, menos receitas financeiras. Dessa forma, o valor total de receitas financeiras relacionados a aplicações financeiras foi revertido.
- e) Ajuste de depreciação de PPI & imobilizado: Durante 2018 e 2017 a Pátio Maceió, a Rec Saphyr e a REC 2017-II registraram despesas de depreciação de PPI e imobilizado. Depreciação não representa efeito caixa e, portanto, não impactará o resultado realizado da Pátio Maceió, da Rec Saphyr e da REC 2017-II uma vez transferidas para o Fundo. Dessa forma, o valor total de depreciação foi revertido.
- f) Ajuste de Despesas Gerais e Administrativas: Durante o ano de 2018 a estrutura da REC 2017-II era composta por uma participação de 100% (cem por cento) desta sociedade na SPE Xangai que por sua vez detinha 87,5% (oitenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do Consórcio Pró Indiviso do Shopping Granja Vianna ("CPI"). Uma vez transferida para o Fundo não haverá a necessidade da estrutura operacional acima do CPI, portanto as despesas gerais e administrativas da REC 2017-II e da SPE Xangai deixam de existir e por esse motivo estão sendo excluídas.
- g) Ajuste de amortização de mais valia dos ativos: Durante 2018 a REC 2017-II registrou despesas de amortização de mais valia de seus ativos. Amortização não representa efeito caixa e, portanto, não impactará o resultado realizado da REC 2017-II uma vez transferida para o Fundo. Dessa forma, o valor total de amortização foi revertido.

Plano de Distribuição

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 62 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do § 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e considerando o valor do Investimento Mínimo, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

- (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “viii” abaixo;
- (vii) no mínimo, 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

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

Pedido de Reserva

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

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 17 de junho de 2019 e 11 de julho de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 70 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

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

Procedimento de Alocação de Ordens

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 41 deste Prospecto. Durante o Período de Reserva, cada um

dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um 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, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iii) 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 divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva; e
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de 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.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 64 abaixo.

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 PROSPECTOS PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 91 A 108 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS 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, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA

FINIS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (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 RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTENHER 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.

Crítério 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 10% (dez 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, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

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 dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, 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 subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão 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.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 64 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções 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 o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da 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 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 serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 108 DESTA PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser 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 comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição, nos termos do Parágrafo Único do art. 18 do Regulamento do Fundo), 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 subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização 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, conforme aplicável.

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

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

Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

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

Formador de Mercado

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

Os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado compreenderão:

- (a) colocação diária de ofertas de compra e venda das Cotas por meio da Plataforma B3 em valor total conjunto não inferior a 500 (quinhentas) Cotas na compra e 500 (quinhentas) na venda em condições normais de mercado;
- (b) exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão, no período compreendido entre (i) o prazo de até 1 (uma) hora partir do início do período de negociação das Cotas na B3, até (ii) o horário de encerramento de negociação das Cotas na B3; de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;
- (c) *spread* máximo entre o preço de ofertas de compra e de venda será de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);
- (d) frequência de atuação: diária;
- (e) direcionamento de ofertas: para todos os participantes que se enquadrem como investidores; e
- (f) fechamento de negócios: é obrigatória a aceitação de fechamento, inclusive parcial.

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

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

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

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede do Administrador, no endereço informado na seção "Outras Informações" na página 70 deste Prospecto Preliminar.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para

distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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 comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados 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 comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Negociação no mercado secundário

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

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

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

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

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

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

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

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

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

Os Coordenadores não farão jus ao Comissionamento em relação ao montante de Cotas eventualmente subscritas e integralizadas pelo Prosperitas FIP, pelo HSI FIP IV e pelo HSI FIP V (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) mediante o uso de créditos detidos contra o Fundo.

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, às Participantes Especiais que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

Adicionalmente, conforme será previsto em instrumento próprio entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, será devido ao Administrador, a título de remuneração pelos serviços de estruturação prestados pelo Administrador para a realização da Emissão, o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo Administrador.

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

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

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$656 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$173 bilhões em março de 2019. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços

financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevideu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres, Lisboa, Dubai, Tóquio, Emirados Árabes e Hong Kong.

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

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

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

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

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos 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 comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

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

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

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 9.585.000,00	R\$ 1,42	1,42%
Comissão de Incentivo ⁽¹⁾	R\$ 1.890.000,00	R\$ 0,28	0,28%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	R\$ 14.917.500,00	R\$ 2,21	2,21%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,00	R\$ 0,05	0,05%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 345.090,00	R\$ 0,05	0,05%
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 23.004,00	R\$ 0,00	0,00%
Auditor Independente	R\$ 500.000,00	R\$ 0,07	0,07%
Assessores Legais	R\$ 400.000,00	R\$ 0,06	0,06%
Outras Despesas	R\$ 50.000,00	R\$ 0,01	0,01%
TOTAL	R\$ 28.027.908,00	R\$ 4,15	4,15%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100	R\$ 4,15	4,15%

⁽¹⁾ Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 510.000.000,00 (quinhentos e dez milhões de reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Mínimo da Oferta
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 7.225.235,20	R\$ 1,42	1,42%
Comissão de Incentivo ⁽¹⁾	R\$ 1.411.178,75	R\$ 0,28	0,28%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	R\$ 11.289.429,99	R\$ 2,21	2,21%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.341,36	R\$ 0,06	0,06%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 235.123,07	R\$ 0,05	0,05%
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 18.033,60	R\$ 0,00	0,00%
Auditor Independente	R\$ 500.000,00	R\$ 0,10	0,10%
Assessores Legais	R\$ 400.000,00	R\$ 0,08	0,08%
Outras Despesas	R\$ 50.000,00	R\$ 0,01	0,01%
TOTAL	R\$ 21.446.341,97	R\$ 4,21	4,21%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100	R\$ 4,21	4,21%

⁽¹⁾ Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

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

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	10/06/2019
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	10/06/2019
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	17/06/2019
4.	Obtenção do Registro da Oferta	25/06/2019
5.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	11/07/2019
6.	Procedimento de Alocação de Ordens	12/07/2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/07/2019
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	18/07/2019
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/07/2019

(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. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

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

Outras informações

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

Administrador

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

CEP 04752-005

São Paulo - SP

Website: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm> (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário").

Coordenador Líder

BANCO ITÁU BBA S.A.

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

Website: www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2019” em seguida, clicar em “Junho” e então localizar o Prospecto.

Coordenadores

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930

São Paulo - SP

Website: www.safrabi.com.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em “Prospecto Preliminar FII HSI Malls I 2019”.

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

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

CEP 04543-010

São Paulo - SP

Website: www.xpi.com.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

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

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

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

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administrador: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>, (neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”);

(ii) Coordenador Líder: <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2019” em seguida, clicar em “Junho” e então localizar o Aviso ao Mercado);

(iii) Safra: www.safrabi.com.br (neste *website*, clicar em “Aviso ao Mercado FII HSI Malls I 2019”);

(iv) XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo);

(v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”); e

(vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm> (neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”);

(ii) Coordenador Líder: <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2019” em seguida, clicar em “Junho” e então localizar o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento);

(iii) Safra: www.safrabi.com.br (neste *website*, clicar em “Anúncio de Início FII HSI Malls I 2019” ou “Anúncio de Encerramento FII HSI Malls I 2019”);

(iv) XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo);

(v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”); e

(vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”).

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

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

Público Alvo do Fundo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Objetivo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “**Ativos Alvo**”). Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, em imóveis em construção e/ou Outros Ativos.

As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010. Na data deste Prospecto, o Sr. Marcelo Vieira Francisco é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

O Administrador tem amplos para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo em observância estrita às limitações impostas pelo Regulamento conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Gestor, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento.

Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de Cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos i, ii e iii do parágrafo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador, ou pelo Gestor ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I do parágrafo acima seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de Ativos Financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos iv e v acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos i, ii, iii e vi acima devem ser arcados pelo Administrador.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador: (i) realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º do Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses; (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472; (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o

término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes no Regulamento e nos prospectos do Fundo, aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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.

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

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

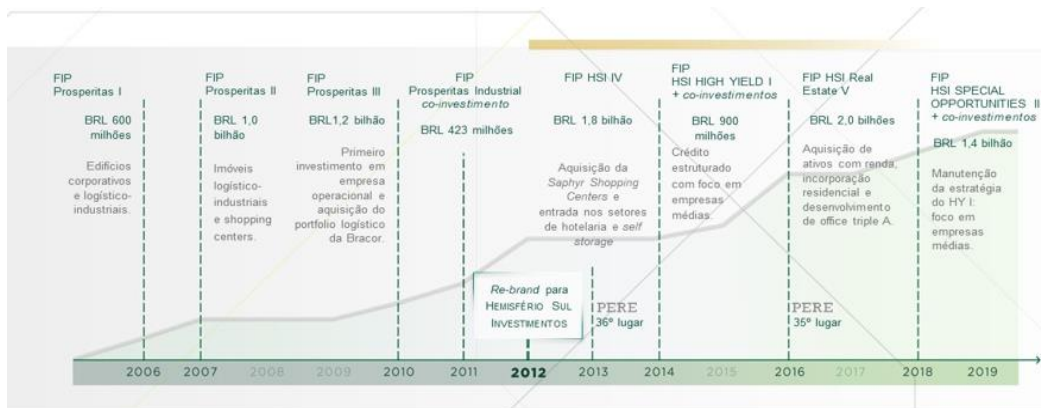
À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor.

Gestão

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

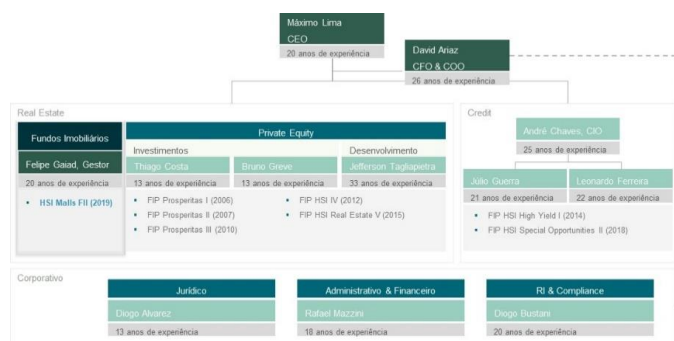
A HSI foi fundada em 2006 e é uma gestora de recursos independente, com foco no Mercado Imobiliário e Crédito Estruturado. Atuando como gestora de Fundos Private Equity, é focada em Real Estate e Crédito em território nacional. Nos anos de 2013, 2014 e 2016, foi reconhecida como a maior Asset Under Management na América Latina (PERE 2013, 2014 e 2016). Ao longo do seu período de atuação, já levantou mais de USD 4.4 bilhões e conta com um time de mais de 50 profissionais capacitados.

A HSI constrói relacionamentos de longo prazo com investidores ou parceiros de negócio, e atua com disciplina, dentro das melhores práticas do negócio. Aos investidores, oferece experiência e agilidade na identificação de oportunidades e gestão dos investimentos. Aos parceiros de negócio, aporta compromissos e diálogo para construir a melhor solução na busca por geração de valor. Abaixo a história de evolução da HSI.



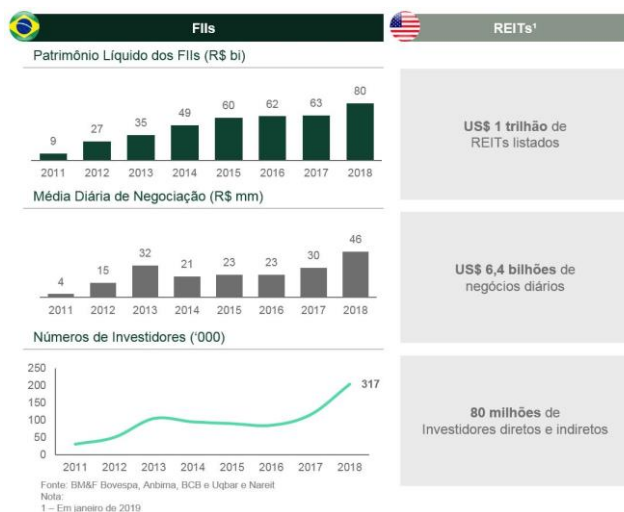
A HSI investe em diversas classe de ativos imobiliários, operando em aquisições, desenvolvimento e plataformas operacionais. Em operações de crédito, tem concentração no Middle Market. Segue um profundo processo de análise do mercado e do ativo ominado a uma rigorosa diligência. Ainda, no Real Estate, criam valor no investimento por meio de posições controladoras que possibilitam contribuir irrestritamente através de sua gestão ativa. Na data deste Prospecto, os investidores do Gestor são institucionais internacionais com visão de longo-prazo de vários países, como: EUA, Alemanha, Suíça, Singapura, e Emirados Árabes, tendo o Gestor captado cerca de BRL 10 bilhões e retornado mais de BRL 5 bilhões aos investidores. A atuação do Gestor reflete seu mindset de investir no presente moldando o futuro. São os desafios que nos inspiram a ver valor em determinado setor ou ativo e a desenvolvê-lo. Os investidores do Gestor são, majoritariamente, universidades/*endowments*, fundos soberanos, fundações, fundos de fundos, seguradoras, *family offices*, fundos de pensão.

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



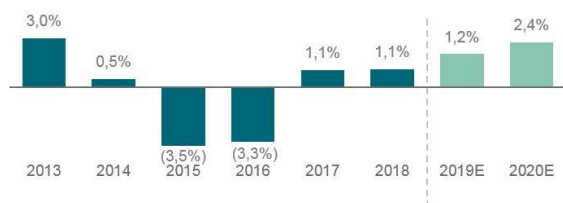
Nota: ¹ Private Equity Real Estate (PERE) magazine

Considerações do Gestor sobre o mercado de FII: Na opinião do Gestor, o FII é um veículo atraente para investidores em busca de rentabilidade e exposição ao mercado imobiliário.

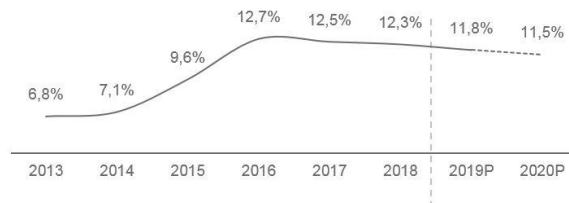


Expectativa do Gestor quanto à Recuperação Econômica: Após um período de recessão entre 2015 e 2016 e uma recuperação econômica mais lenta em 2017 e 2018, na opinião do Gestor, o mercado projeta crescimento consistente do PIB nos próximos anos.

Crescimento Real do PIB (%)



Taxa de Desemprego (%)



Inflação (IPCA, %) e Taxa de Juros - SELIC (%)



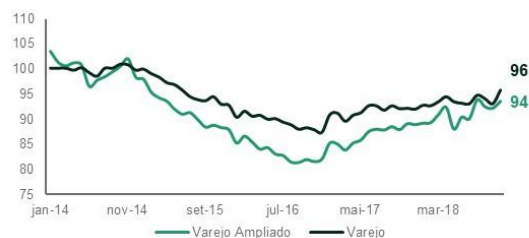
Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (Base 100 – 2001)



Fonte: Ipeadata, IBGE, Banco Central e Itaú Unibanco

A combinação de maiores vendas com menor número de novos shoppings tem impulsionado as vendas por m², por sua vez melhorando o resultados dos varejistas.

Vendas no Varejo¹ (Base 100 : 2014)



Oferta nova de ABL (inaugurações de greenfields e expansões)

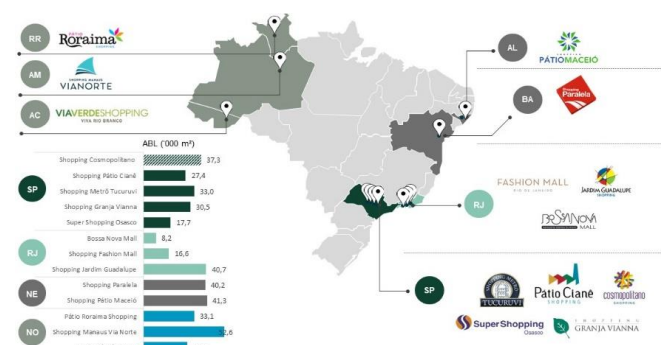


Faturamento em Shopping Centers (R\$ bi) e Vendas por m² (R\$ mil)



Fonte: Abrasce

Portfólio do Gestor: Na data deste Prospecto, o portfólio de shoppings do Gestor possui distribuição geográfica abrangente e com concentração em capitais, conforme mapa abaixo:



Tese de Investimentos do Gestor

1	Fundamentos Macroeconômicos Sólidos e Setor Subpenetrado - Perspectiva da inflação equilibrada e taxas de juros em níveis historicamente baixos é favorável ao crescimento - Volta do crescimento econômico, emprego, crédito e consequentemente consumo - Setor de shopping centers positivamente sensível ao crescimento do consumo e a restrição da oferta de novas áreas
2	Portfólio de Ativos Maduros e Rentáveis, Administrados por uma Gestão Ativa - Altas taxas de ocupação, fluxo de pessoas e veículos - Resultado operacional combinado dos ativos apresentou crescimento de 17% no último ano - Controle dos investimentos e maior governança potencializa a geração de valor através de gestão ativa
3	Indústria de Fís em Crescimento - Cenário de juros estável favorece o fomento do setor - Vantagens frente a investimentos tradicionais em Real Estate, como liquidez, ticket mínimo, gestão qualificada e eficiência fiscal
4	Time de Gestão com Ampla Experiência e Histórico de Sucesso - Equipe com média de mais de 20 anos de experiência em Real Estate - Administração dos shoppings pela Saphyr (empresa controlada pela HSI) com exclusividade - Alinhamento total de interesse: Remuneração do Gestor subordinada ao O'Y por 2 anos

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

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

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

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

O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão: (i) adquirir, alienar, explorar, gerenciar, negociar e/ou contratar, em nome do Fundo, os Ativos e os intermediários para realizar operações do Fundo, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para esta finalidade, observada a política de investimento (caso aplicável), as deliberações do Comitê de Investimentos (caso aplicável), as propostas do Consultor Especializado, quando existente, e os critérios de diversificação da carteira

de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigentes; (ii) negociar e contratar, em nome do Fundo, terceiros, mediante prévia e criteriosa análise e seleção dos contratados para a prestação de serviços de assessoria e consultoria relacionados diretamente com o investimento ou o desinvestimento nos Ativos, conforme estabelecido na Política de Investimentos do Fundo; (iii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (iv) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos e reais e dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; (vi) negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPE integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (vii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPE, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros; (viii) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (ix) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo; (x) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xii) monitorar os investimentos em imóveis e SPE realizados pelo Fundo; (xiii) conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xiv) elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo Fundo; (xv) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis Alvo; (xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e (xviii) recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização.

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

Substituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no artigo 31 do Regulamento e no artigo 53 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.hsinvest.com>. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

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

Taxa de Administração

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

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

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

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

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do Fundo ("Remuneração do Gestor").

Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida a Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

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

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

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

Taxa de Performance

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

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

Em que:

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

$$S = 6,0\%$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Σ Distribuição de dividendos Bruta no Semestre

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

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

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

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

Política de Investimento

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

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

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

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a, *strip malls*, *outlet centers* e *power centers*.

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

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

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do Fundo.

Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do Regulamento, em especial o disposto no seu artigo 9º, o Gestor selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do Fundo: (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

Taxa de ingresso e de saída

Não será cobrada taxa de ingresso subscritores das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das cotas.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Demonstrações financeiras e auditoria

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

Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

Formador de mercado

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

Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas

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

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os prazos previstos no artigo 42 do Regulamento. A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, os artigos 41 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do 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 nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 82 deste Prospecto Preliminar, Seção “Sumário do Fundo – Demonstrações Financeiras e Auditoria”, na página 84 deste Prospecto Preliminar. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 69 deste Prospecto Preliminar.

Política de distribuição de resultados

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

Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) *tenant allowance*; (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras

destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

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

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

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

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do

patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

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 pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item “iv” das informações periódicas acima.

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

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

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

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

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

O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação 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 artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Regras de tributação do Fundo

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

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio: As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil - Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da PIS e da COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confira direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

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

Tributação aplicável ao Fundo

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

B) IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

C) Outras considerações: Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

Opção de Compra

O Gestor, na qualidade de representante do Fundo, esta em fase final de negociação da Opção de Compra, por meio da qual o respectivo vendedor se comprometerá a vender o Shopping Metrô Tucuruvi, venda estará condicionada à, no mínimo, o cumprimento das seguintes condições já negociadas entre as partes: (i) conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor do Shopping Metrô Tucuruvi; (ii) conclusão satisfatória da auditoria do Shopping Metrô Tucuruvi; (iii) anuência do Metro e de credores do vendedor; e (iv) captação de recursos por meio de nova oferta pública de cotas do Fundo. Com a celebração da Opção de Compra, o Fundo terá exclusividade na aquisição do Shopping Metrô Tucuruvi, até o término do Prazo de Exclusividade. Durante este período, o vendedor não poderá manter tratativas com quaisquer terceiros, celebrar qualquer acordo escrito, preliminar ou definitivo, com relação à venda do Shopping Metrô Tucuruvi, sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Gestor, sob pena de pagamento de multa ao Fundo. Até o término do Prazo de Exclusividade, o Gestor ou o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao vendedor informando se (i) a *due diligence* foi satisfatória e (ii) os recursos captados pelo Fundo no âmbito da oferta e custos e despesas acessórias do Fundo inerentes à aquisição do Shopping Metrô Tucuruvi (incluindo despesas com implantação do investimento, tributos, taxas internas etc.) foram suficientes para o exercício da Opção de Compra.

Atualmente, o vendedor do Shopping Metrô Tucuruvi é entidade em controle comum com o Gestor. Dessa forma, observados os termos anteriormente dispostos, a aquisição do referido Ativo Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

OS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DO SHOPPING METRÔ TUCURUVI, SENDO QUE O EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA DEPENDERÁ DE SUA ASSINATURA E DE UMA FUTURA E EVENTUAL NOVA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, DE MODO QUE OS INVESTIDORES NÃO DEVEM CONSIDERAR, NESTE MOMENTO, QUE O SHOPPING METRÔ TUCURUVI INTEGRARÁ O PORTFOLIO DE ATIVOS DO FUNDO.

Shopping Metrô Tucuruvi

Visão Geral		Destaque	
			33.010 m² de ABL, incluindo cinema, academia e centro médico.
			Conectado ao metrô e terminal de ônibus
			Participação: 100,0%
			Abertura: Abril 2013
			Público Alvo: Classe A/B
			225 lojas: 49% âncoras 39% satélite 12% megalojas
			Tráfego de veículos LTM: 761k
			Visitantes LTM: 22mm
			Taxa de Ocupação: 93,2%
		Localização	
			São Paulo, Capital do Estado de São Paulo
			População: 12,2mm
			Investimento recente de revitalização

O Shopping Metrô Tucuruvi está localizado na zona norte de São Paulo, capital, conectado a uma estação de metrô e a um terminal de ônibus urbanos. Passou por recente investimento de revitalização e possui 33.010m² de ABL.

O Shopping Metrô Tucuruvi conta com 225 lojas e tinha uma Taxa de Ocupação em Dezembro de 2018 de 93,2%.

Inaugurado em 2013, o Shopping Metrô Tucuruvi teve, nos últimos 12 meses, um tráfego de 22 milhões de pessoas.

A Opção de Compra deverá prever a aquisição de 100% (cem por cento) do Shopping Metro Tucuruvi.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

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

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 100 deste Prospecto.

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

econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades, apesar da recente alta dos mercados decorrente da eleição do Presidente Jair Bolsonaro. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da RFB, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o

Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de

liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral 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 Alvo e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta. A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em ativos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida, bem como o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

Ainda, deve-se ressaltar que o Shopping Pátio Maceió, o Super Shopping Osasco e o Shopping Granja Vianna são de propriedades de pessoas jurídicas administradas pelo Gestor. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, a Administradora dos Shoppings é empresa relacionada ao Gestor, de forma que sua contratação dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Pátio Maceió, do Super Shopping Osasco e/ou do Shopping Granja Vianna e a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings.

Risco de não aprovação de conflito de interesses. Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió e do Shopping Granja Vianna em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador e o Gestor, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizarão aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Risco de os Acionistas SPE virem a deter parcela significativa das Cotas do Fundo. Observadas as disposições do presente Prospecto, caso a Oferta não atinja o volume necessário para que o Fundo adquira a totalidade das ações das proprietárias do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió e do Shopping Granja Vianna, o valor remanescente não recebido pelos Acionistas SPE (correspondente ao saldo do valor devido pelo Fundo em decorrência do instrumento de venda e compra de ações) constituirá crédito dos Acionistas SPE (ou de seus cotistas, direta ou indiretamente) contra o Fundo, de modo que, observados os termos e condições previstos na seção “Destinação dos Recursos” constante na página 44 deste Prospecto, tais créditos deverão ou poderão, conforme o caso, serem utilizados posteriormente pelos Acionistas SPE (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) para a integralização de cotas do Fundo. É possível que, nesse caso, as Acionistas SPE passem a deter uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que, por sua vez, poderá fragilizar a posição dos demais Cotistas em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas venham a ser tomadas pelas Acionistas SPE em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas, o que poderá 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.

Nesta hipótese, considerando o quanto apontado no fator de risco “Riscos tributários” constante na página 95 deste Prospecto, há, ainda, a possibilidade de alteração da legislação atual sobre o tratamento tributário de fundos imobiliários.

Ainda, a manutenção do investimento nas Cotas pelas Acionistas SPE, a quais são consideradas Pessoas Vinculadas, poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, promovendo a redução da liquidez das Cotas no mercado secundário uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. O Administrador e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que as Acionistas SPE não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco decorrente da integralização de cotas pelos Acionistas SPE com base em laudo de avaliação não aprovado em assembleia. Caso a Oferta não atinja o volume necessário para que o Fundo adquira a totalidade das ações das proprietárias do Super Shopping Osasco, do Shopping Pátio Maceió e do Shopping Granja Vianna, os Acionistas SPE (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) poderão utilizar os créditos decorrentes dos valores remanescentes não recebidos por estes (correspondente ao saldo do valor devido pelo Fundo em decorrência do instrumento de venda e compra de ações) para a integralização de cotas do Fundo. Nesta hipótese, os Acionistas SPE (ou seus cotistas, direta ou indiretamente) integralizarão cotas do Fundo com créditos decorrentes do valor remanescente devido pelo Fundo aos Acionistas SPE (em decorrência da venda e compra de ações das SPE) cujo valor será equivalente ao montante apurado no âmbito da Oferta para a integralização das Cotas do Fundo, e, é baseado em laudos de avaliação que não foram apreciados em Assembleia Geral de Cotistas. Portanto, os investidores que subscreverem Cotas no âmbito da Oferta, não terão a oportunidade de opinar acerca do resultado de tais laudos.

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

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

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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

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

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

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

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

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

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos

do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, 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.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

O Super Shopping Osasco foi constituído em um único imóvel, no qual foi instituído um condomínio voluntário, pro-indiviso, pelo qual cada coproprietário é titular de fração ideal do imóvel, o qual não se encontra individualizado. Desta forma, até que seja instituído o condomínio edilício, a sua especificação e posterior registro junto ao Cartório de Imóveis competente e realizado o desdobramento da matrícula há o risco de que, em razão da situação de co-propriedade entre as proprietárias das diferentes áreas da matrícula nº 71.344, o Super Shopping Osasco e, conseqüentemente, o Fundo, venham a ser atingidos por débitos ou responsabilidades referentes a outras áreas da matrícula.

Risco de sinistro

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

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

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

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

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

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

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

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

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

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

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

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. 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 solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

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

Risco de exercício do direito de preferência pelos acionistas minoritários da Rec Saphyr. No contexto da aquisição da Rec Saphyr pelo Fundo, será oferecido direito de preferência aos acionistas minoritários da Rec Saphyr. Caso estes acionistas minoritários exerçam o direito de preferência para aquisição da Rec Saphyr, o Fundo não conseguirá concluir este investimento pretendido com os recursos captados por meio da Oferta. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às deste ativo ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação deste ativo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 44 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.

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

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

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no 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 do shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com

o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

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

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

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

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

Riscos relativos à Oferta.

Risco de não concretização da Oferta

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses

países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 66 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das 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 Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Administrador com o Safra

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

Relacionamento do Administrador com a XP Investimentos

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo e pela atuação do Auditor Independente como auditor das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018 da Pátio Maceió e da Rec Saphyr e das demonstrações financeiras da REC 2017-II para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, vendedores dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não há outro relacionamento relevante entre o Administrador e o Auditor Independente.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

1. Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários
 - Data de Início: 17/07/2014 e 26/11/2014
 - Data de Vencimento: 05/06/2026 e 30/12/2026
 - Saldo Total em Aberto: R\$ 141.517.823,23
 - Taxa: TR +10,40% a.a. a TR +10,70% a.a.
 - Garantias: Alienação e Cessão Fiduciária de quotas, imóveis e recebíveis
2. Tipo de Operação: Operações de Fiança
 - Data de Início: ago/18 a jun/19
 - Data de Vencimento: ago/19 e jun/20
 - Saldo Total em Aberto: R\$45,9 milhões
 - Taxa: 2,25% a.a. a 3% a.a.
 - Garantias: cash collateral
3. Tipo de Operação: Operações de Plano Empresário
 - Data de Vencimento mais longo: mar/2027
 - Saldo Total em Aberto: R\$86,1 milhões
 - Taxas de mercado
4. Tipo de Operação: Cédulas de Crédito Bancário
 - Data de Início: jun/18
 - Data de Vencimento: jun/26
 - Saldo Total em Aberto: R\$15,1 milhões
 - Taxas de mercado

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

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

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

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

Não existe relacionamento societário entre o Coordenador Líder e o Gestor.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Coordenador Líder com a XP Investimentos

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Safra

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

Relacionamento do Gestor com o Safra

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

Relacionamento do Gestor com a XP Investimentos

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, do Gestor e de outros fundos de investimento geridos ou administrados pelo Gestor e pela atuação do Auditor Independente como auditor das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018 da Pátio Maceió e da Rec Saphyr e das demonstrações financeiras da REC 2017-II para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, vendedores dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

Relacionamento do Safra com o Escriturador

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

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

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 12/03/2019
- Prazo dos contratos: 17/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.903.789,00

ITAU UNIBANCO S A

Tipo de Operação: Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 14/03/2019
- Prazo dos contratos: 17/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.740.431,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 15/03/2019
- Prazo dos contratos: 28/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.545.010,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 18/03/2019
- Prazo dos contratos: 29/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 3.275.097,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 19/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 9.164.610,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 21/03/2019
- Prazo dos contratos: 20/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 936.678,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 22/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 874.817,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 26/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.553.570,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 02/04/2019
- Prazo dos contratos: 27/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.925.425,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 04/04/2019
- Prazo dos contratos: 02/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.779.360,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 05/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.692.995,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 09/04/2019
- Prazo dos contratos: 06/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.163.414,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 10/04/2019
- Prazo dos contratos: 07/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.697.921,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 11/04/2019
- Prazo dos contratos: 08/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 2.087.096,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 12/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 5.407.054,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 15/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 5.987.008,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 16/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 2.035.288,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 17/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.810.546,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 22/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.738.092,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 24/04/2019
- Prazo dos contratos: 20/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 612.754,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 25/04/2019
- Prazo dos contratos: 22/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 4.198.759,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 26/04/2019
- Prazo dos contratos: 21/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.832.625,00

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

- Data de Início do primeiro contrato: 30/04/2019
- Prazo dos contratos: 27/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.020.335,00

Relacionamento do Safra com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Auditor Independente, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. O Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor do Auditor Independente e das sociedades de seu grupo econômico em operações financeiras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - INSTRUMENTO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO III** - INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO ATUAL DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SUPER SHOPPING OSASCO
- ANEXO VIII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SHOPPING PÁTIO MACEIÓ
- ANEXO IX** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SHOPPING GRANJA VIANNA
- ANEXO X** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA REC SAPHYR
- ANEXO XI** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA PÁTIO MACEIÓ
- ANEXO XII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA REC 2017-II

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I
REGULAMENTO DO
PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

RECEBUE DE REGISTRO DE
TÍTULOS E VALORES
REGISTRO EM MOEDAS
20 FEB 2013 13:05:26
RUA BOA VISTA
Nº 214-2º ANDAR

**REGULAMENTO DO
PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº em obtenção**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDO

1.1. O **PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”) é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado (em que não é permitido o resgate das cotas), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO

2.1. O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Cotistas”).

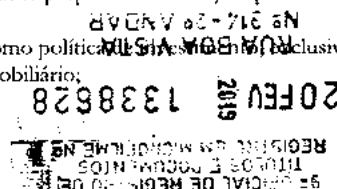
CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O FUNDO tem por objetivo investir mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), debêntures (“Debêntures”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

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

3.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos”):

- a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
- b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;



- d) Cotas de fundos de investimento, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- e) LIG;
- f) LCI;
- g) LH;
- h) Cotas de FII; e
- i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

3.3. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"): (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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

3.5. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

3.6. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

3.6.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de Ativos e/ou de Ativos Financeiros ou promover a amortização das cotas.

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

3.7.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.7.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos e valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da

20FEV 2013 13:38:28

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Nº 1338628

necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

3.7.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

3.8. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários.

3.8.1. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

3.8.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

3.9. Os Ativos e/ou Ativos Financeiros de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas de fundos de investimento.

3.10. Para fins de implementação da Política de Investimento, é vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio FUNDO;
- (vi) constituir ônus reais sobre os imóveis que integram o patrimônio do FUNDO;

20 FEV 2013 13:38:28

REGISTRO EM MICROFILME Nº 1338628
92 - JORNAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

- (vii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (viii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (ix) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- (x) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.10.1. A vedação prevista no inciso "vi" acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

3.11. O FUNDO não será obrigado a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

CLÁUSULA QUARTA – DOS RISCOS

4.1. O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

4.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

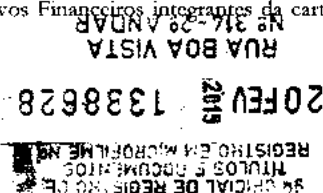
4.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

4.5. O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO são suscetíveis às oscilações



decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO. Na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do FUNDO e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar os impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações

20FEV 2013 1338628

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TRIBUTOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE DOCUMENTOS

negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros e nos Fundos Investidos

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

g) Riscos de Concentração da Carteira

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

h) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do FUNDO pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

20 FEV 2013 13:38:28

REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
OFICIAL DE REGISTRO

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

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

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira FUNDO, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para a execução dos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para a amortização e, conforme o caso, o

20 FEB 2013 13:38:28

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
REGISTRO DE REGISTRO DE

resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

l) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

m) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

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

n) Risco de não Materialização das Investições Condicionadas nos Documentos de Oferta das Cotas

20FEV 2013 1338628

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
REGISTRO DE DOCUMENTOS

Os prospectos, conforme aplicável, contém e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO são projetadas para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

o) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

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

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

q) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos acima, caso elas decidam adquirir cotas.

20 FEV 2017 13:36:28
REGISTRO DE INSTRUMENTOS
DE PROCURAÇÃO
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
DE PROCURAÇÃO

r) Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

s) Risco Tributário

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

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo FUNDO virão a ser tributados no momento de sua

20FEV 2013 1338628

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRAR EM MICROFILME NA

distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

t) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

u) Liquidez Reduzida das Cotas

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

v) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

w) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO pode acarretar riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas, tais como a simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

20 FEV 2013
1338628
REGISTRO DE RENDIMENTOS
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
SANTANDER SECURITIES SERVICES

mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

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

y) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

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

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

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os créditos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão comprometer os recursos dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

20FEV 2013 1338628
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO

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.

aa) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Deste modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

bb) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do FUNDO não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do FUNDO à Política de Investimento descrita no regulamento, o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

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

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

dd) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ee) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

RUA BOA VISTA
1338628
20 FEV 2019
REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
FUNDOS DE INVESTIMENTO

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

ff) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

gg) Risco Operacional

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

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

hh) Classe Única de Cotas

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

ii) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

4.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

20FEV 2013 1338628

REGISTRO DE REGISTRO DE
ATIVOS E SOCIETARIOS
REGISTRO EM MICROFILME

especializado, conforme o caso, entre o FUNDO e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o FUNDO e o empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

6.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita e os demais serviços indicados na Cláusula Quinta acima, com exceção dos serviços de custódia, de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base no valor das cotas do FUNDO divulgada pela B3 (“Taxa de Administração”).

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

6.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

6.1.4. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que cobrem taxa de performance, ingresso e saída.

6.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

6.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente do FUNDO as seguintes despesas:

- (i) taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas respectivas funções;

20FEV 2019 1338628

REGISTRO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME

- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do FUNDO.

6.4. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele incorridas, inclusive as despesas relacionadas à constituição de conselhos consultivos por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

7.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das cotas.

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

7.2.1. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

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

20FEV 2019 13:38:28

REGISTRO DE COTISTAS
TÍTULO DE COTISTAS
RUA BOA VISTA
Nº 314-28-4-2019

7.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, as informações da oferta estão presentes no Suplemento arquivado na sede do Administrador.

7.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

7.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

7.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

7.4.3. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

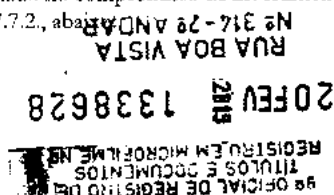
7.4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no FUNDO, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

7.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

7.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39 V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

7.6. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

7.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 7.7.2., abaixo.



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

7.7.2. A cada nova emissão de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

7.7.3. A cada emissão de cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), incidente sobre as cotas objeto das respectivas ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

7.8. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

7.8.1. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

7.9. Não é permitido o resgate das cotas.

CLÁUSULA OITAVA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

8.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1., acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2., acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

8.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, assembleia geral de

20 FEV 2018
RECEBIMOS EM NOMENCLATURA
DE REGISTRO DE COTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO
EM RENDIMENTO FIXO
SANTANDER SECURITIES
S.A.

Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

8.3.1. Caso a assembleia geral prevista no nos termos do item 8.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

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

9.2. A convocação da assembleia geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

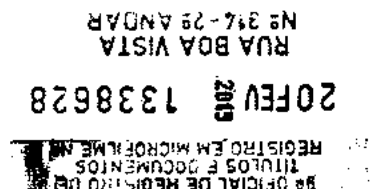
9.2.1. Para efeito do disposto no item 9.2., acima, admite-se que a segunda convocação da assembleia geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

9.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

9.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas:

- I – em sua página na rede mundial de computadores;
- II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

9.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4., acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.



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

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e a escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas cotas;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- f) dissolução e liquidação do FUNDO;
- g) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.7.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.9. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.9.1. O pedido de que trata o item 9.9., acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

20FEV 2011 13:38:28
RUA BOA VISTA 317-7
Nº 500

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES
Nº 500

9.9.2. O percentual de que trata o item 9.9., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

9.10.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 9.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 9.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.10. A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.10.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

9.10.2. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 9.10.3., abaixo.

9.10.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 9.7., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

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

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

9.10.5. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO.

9.10.6. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 9.10.5., acima, o ADMINISTRADOR deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.10.7. Nas hipóteses previstas no subitem 9.10.5., acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

20 FEB 2019 13:38:28
REGISTRO EM MICHOLIN
JUN 2019 13:38:28
REGISTRO EM MICHOLIN

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.10.8. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.10.5., acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 9.10.7., acima.

9.10.9. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

9.11. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- I – o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- II – os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III – empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

9.11.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I – os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

9.12.1. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações de que trata o item 9.5., acima, devem incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

- I – 3% (três por cento) do total das cotas em circulação quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

RECIBO DE REGISTRO
TITULO DE COTISTAS
Nº 1338632
RUA BOA VISTA
Nº 214-28 A UNIAO
20FEV 2010

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

9.12.3. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

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

I – ser Cotista:

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DEZ - DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento, as quais os Cotistas, em conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

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

10.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

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

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

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do auditor independente nº 02-718-0N

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

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

10.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

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

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

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

10.5. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

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

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

10.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

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

CLÁUSULA ONZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

11.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

20FEV 2014 13:38:28
RUA BOA VISTA 1414
14141-900
REGISTRO EM CARTELA
SANTANDER SECURITIES S.A.
CNPJ 07.093.888/0001-90

11.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

11.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – proposição de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
- XI – cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
- XII – desdobramentos ou agrupamentos das cotas; e
- XIII – emissão das cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CLÁUSULA DOZE – DA LIQUIDAÇÃO

12.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

12.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- a) caso o FUNDO passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

12.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das cotas serão realizados após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

20 FEB 1968 1338628

52-00101 DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

26

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

12.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número das cotas emitidas.

12.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., acima, o ADMINISTRADOR resgarará as cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da cota em conformidade com o disposto no subitem 12.4.1., acima.

12.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

12.5.2. Na hipótese de a assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das cotas detida por cada um sobre o valor total das cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

- a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que deliberou a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

20 FEV 2019 1338628

REGISTRO DE CVM Nº 1338628
TÍTULO DE PARTICIPAÇÃO Nº 1338628
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do FUNDO.

CLÁUSULA TREZE – DA TRIBUTAÇÃO

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

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

13.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CLÁUSULA CATORZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

14.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe, em conjunto com o GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

14.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

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

CLÁUSULA QUINZE – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

20FEV 2013
RUA BOA VISTA
Nº 317-29 ANUAR
REGISTRO EM MICRORREGISTRO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

15.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.s3dsvm.com.br.

15.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

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

15.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de fevereiro de cada ano e término no último dia do mês de janeiro do ano.

CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Coristas, que estes se deem por meio eletrônico.

17.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica manida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

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

17.4. Érica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

RUA BOA VISTA
Nº 316 - 2º ANDAR

2015 FEB 13 38628

5 * OFFICIAL OF REGISTRATION
REGISTRATION AND RECORDS



20 FEV 2019 1302828
RUA BOA VISTA
Nº 317-29 ANDAR
REGISTRO EM MICROFILME Nº 20
TRABALHO E OCCUPAÇÃO
SERVIDOR DE REGISTRO DE



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

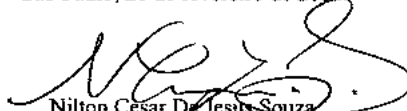
Nº 1.338.628 de 20/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.339.412, tendo sido registrado sob nº 1.338.628 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019


Nilton César De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

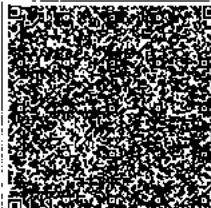


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 195,21	R\$ 55,64	R\$ 38,09	R\$ 10,29	R\$ 13,35
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,49	R\$ 4,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 326,16



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171499443645119



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://sefodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital:
1137614TICD000008332CD19S

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU
OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31, regulado nos termos da Instrução da CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**" e "**Fundo**", respectivamente), **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração da denominação social do Fundo de "PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" para "HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO".

2. Aprovar a realização da primeira emissão de cotas do Fundo, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e da Instrução CVM 472, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("**Cotas**"), todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais) (respectivamente "**Montante da Oferta**" e "**Oferta**").

- 2.1. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

- 2.2. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas ("**Captação Mínima**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição conforme indicado nos prospectos da Oferta deverão ser canceladas.

- 2.3. Não haverá distribuição parcial abaixo da Captação Mínima no âmbito da Oferta, de modo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização

1303649
 218
 7 MAR 72
 1303649
 218
 7 MAR 72
 1303649

e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data em que ocorrer a 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 comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Gestor: **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Gestor”);

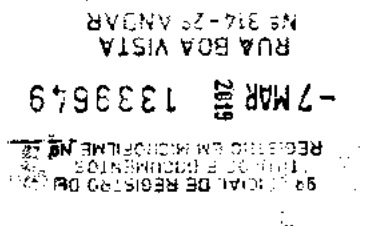
(b) Coordenadores da Oferta:

(b.1) **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092-0001-30, sociedade habilitada para atuar na distribuição das Cotas, na qualidade de coordenador líder da Oferta nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (“Coordenador Líder”);

(b.2) **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Paulista, nº 2.150, CEP 01510-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 (“Safra”); e

(b.3) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Safra, simplesmente “Coordenadores”);

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



(d) Auditor Independente: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Rodig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.

4. Em razão das deliberações acima indicadas, aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento") no teor e na forma do documento constante do **ANEXO I** ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado "*Regulamento do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*".

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 17 da Instrução CVM 472.

Este ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

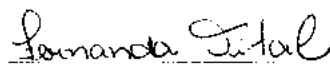
São Paulo, 6 de março de 2019.

 **Alexandre Paulo de Silva**
Administrador Fiduciária
Santander Securities Services

 **Rafael Chigelli Pinto**
Administrador Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
(administrador do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário)

Testemunhas:



Nome: **Fernanda Vital**
RG: 37.911.547-5
CPF: 453.511.068-92



Nome: **Bruna de Lima Terçasol**
RG: 52.791.140-9
CPF: 470.423.488-69

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 516-29 ANUAR
RUA BOA VISTA
219
-7 MAR 2019
13396679

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO
DO REGULAMENTO DO PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

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

SP - TRIBUNAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Tribunal de Registros e Cartórios
REGISTRO DE IMOBILIZADO Nº 1339649
-7 MAR 2014
RUA DOA VISTA Nº 314-28 ANDAR

DO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

Datado de
6 de março de 2019

[illegible]

DX LSN - 116382734

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

DO FUNDO

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

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") (www.cvm.gov.br).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://www.s3dtvm.com.br>.

§ 3º - O **FUNDO** foi constituído a partir da solicitação do **GESTOR** direcionada ao **ADMINISTRADOR**, não tendo sido fornecido, por parte do **ADMINISTRADOR**, qualquer orientação ou aconselhamento para a constituição do **FUNDO**, incluindo orientações e assessoria fiscal ou patrimonial.

DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers ("**Imóveis Alvo**"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("**SPE**"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "**Ativos Alvo**"). Caso a legislação assim o permita, o **FUNDO** poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers.

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
04752-005

- 7 MAR 2019 13:03:30

RECEBIMOS EM REGISTRO DE
IMPRESSÃO DO DOCUMENTO
DE REGISTRO DE

DOCS - 1163827v4

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer a política de investimento do **FUNDO** e as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

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

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o **FUNDO** é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa", segmento "Shoppings".

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, em imóveis em construção e/ou nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
- II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos");

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's; e
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação

RUA BOA VISTA
Nº 374 - 2º ANDAR

-7 MAR 2013 1339549

DOCS - 11638274

REGISTRO DE DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME

(considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo FUNDO.

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

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a, *strip malls*, *outlet centers*, e *power centers*.

§ 3º O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso IV, alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

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

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração e taxa de performance do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; d) pagamento de distribuição dos rendimentos aos Cotistas; e e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

Art. 8º - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

-7 MAR 28 1339679
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

EXCISE - 116382784

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e
- III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo.

Art. 10 - Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) os Ativos Financeiros.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 11 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas comercializações dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

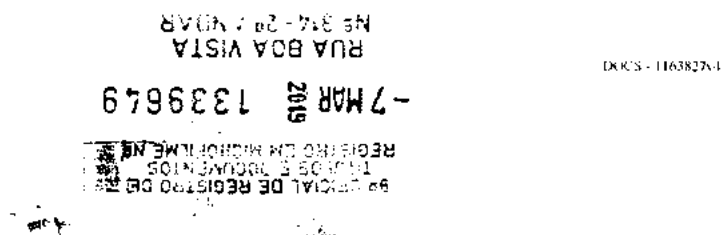
Art. 12 - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, utilizando os recursos da Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), prevista no artigo 20, §4º abaixo.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.



§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o FUNDOS estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do FUNDO:

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

§ 7º - Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 14 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

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

RUA BOA VISTA
Nº 316-75 AMTAR

1339649 2015-7 MAR

55-10000 OF RECORDS OF DE
TATION & DOCUMENTS
RECORDS OF MICROFILME

- a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso IV do art. 18, abaixo.

Art. 15 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira (não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento), inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**; e
- II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor. Adicionalmente, para fazer jus a essa isenção tributária, (i) o **FUNDO** deverá possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas devem estar admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 16 - A primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será realizada nos termos descritos no **Anexo I** ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Art. 17 - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de

Nº 316-22.2/MJAP

RUA BOA VISTA

-7 MAR 2019 1339649

92 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DOC5 - 116382794

reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO**; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

Art. 18 - Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de Consulta Formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e as condições de subscrição das Cotas, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo à deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- III. caso a Assembleia Geral ou a Consulta Formal delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do **GESTOR**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;
- V. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Consulta Formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja inscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

Nº 314-29 ANCAR
RUA BOA VISTA

-7 MAR 2013 13:39:67

DOC5 - 116382764

REGISTRO DE COTAS
REGISTRO DE COTAS
REGISTRO DE COTAS

- VI. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Consulta Formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;
- VII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;
- VIII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e
- IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

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

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§1º. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º

REGISTRO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
-7 MAR 2015 13:39:49
RUA 804 VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

DOC5 - 11638274

(quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitadas os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo;
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

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

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

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

REGISTRO EM DOCUMENTOS
Nº 1339669 -7 MAR 2019
RUA BOA VISTA
Nº 314-28 ANDAR

DOC'S - 116382764

Art. 22 O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo às suas obrigações, nos termos do caput deste Artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos Alvo, e não poderá ser responsabilizada, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada a administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR** e nos termos descritos no §3º, Artigo 1º.

Art. 23 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objective dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º A. JARDIM

DXS-110487754

1333649 2019 MAR -7

99 OFFICIAL OF RECORDS DEPT.
TUDOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MONTEVIDEO

habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 24 - O ADMINISTRADOR deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

04/03/2017 - 14:00:00
RUA BOA VISTA
00000001 2017 MAR 7 -
REGISTRO EM MANTENIMENTO
A CONTABILIDADE SOCIAL
OFICIAL DE REGISTRO DE

DOC# - 11638274

- I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668-93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR**, somente participará das assembleias de detentores de Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

REGISTRO DE RECURSOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
RECEBIMOS EM MANTENIMENTO
- 7 MAR 2013 13:39:47
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
01001-900

DOC'S - 11638274

Art. 26 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 27 - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,50% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida

Nº 314-20/ANAB
RUA BOA VISTA

DOC'S - 11638274

-7 MAR 2019 13:09:49

REGISTRO DE EMPRESAS
Tribunal de Registro de Empresas
S. J. DE REGISTRO DE EMPRESAS

abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado" e "Taxa de Administração", respectivamente), a ser rateada entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** e observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§1º - Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
De R\$ 1.000.000.001,00 a R\$ 2.000.000.000,00	0,15%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 3.000.000.000,00	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000.001,00	0,10%

§2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M").

§3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do **FUNDO** ("Remuneração do Gestor").

§4º - Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo **FUNDO** forem iguais ou superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

§5º - O percentual indicado no parágrafo quarto deste artigo será recalculado em caso de nova oferta de Cotas com base na seguinte fórmula: $((7,5\% \times \text{montante captado na primeira oferta do FUNDO}) + (7,0\% \times \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do FUNDO})) \div (\text{montante captado na primeira oferta do FUNDO} + \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do FUNDO})$.

§6º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, já abrangida pela Taxa de Administração.

RUA BOA VISTA
Nº 317 - 2º ANDAR

DOC'S - 11638274

1339649 -7 MAR 2017

REGISTRO DE COTAS
REGISTRO DE COTAS
REGISTRO DE COTAS

§ 7º - A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

Art. 28 - Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

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

Em que:

$$B = \sum S \cdot (1 + IPCA)^t * CH$$

$$S = 6,0\%$$

TP - Taxa de Performance Semestral

DB = Σ Distribuição Bruta no Semestre

S = Spread de 6,0% ao ano, ou 0,5% ao mês

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

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

DO GESTOR

Art. 29 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("GESTOR"), para prestar os serviços de gestão da carteira de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 30 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão"):

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de

RUA BOA VISTA
Nº 214 - 2º ANDAR
01308-900

DOCS - 11638274

REGISTRO EM MOCHILAS
Nº 1308900
- 7 MAR 2011

Interesses, dos direitos e reais e dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPE integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPE, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e nas SPE realizados pelo **FUNDO**;
- XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

RUA BOA VISTA
Nº 314-29 ANDAR

7 MAR 2019 13:39:67

REGISTRO EM MOÇÃO DE RECURSO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE

DOC# - 11638274

- XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira ativos de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Imóvel Alvo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Imóvel Alvo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 31 - Observado o disposto no § 1º do artigo 25, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteadas pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 32 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 33 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 34 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <http://www.hsinvest.com.br>.

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

9- OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MONTES CARLOS
-7 MAR 2019 1339679
RUA BOA VISTA
Nº 317 - 7º F. N.º 18
80000-000

DOCS - 116382764

Art. 35 - O ADMINISTRADOR e ou o GESTOR serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

NR 316-75/2004P
RUA BOA VISTA

679649 2007-7MAR

REGISTRO DE IMOVEIS
TITULO E PROPOSTA DE
DE 15/03/2007

DOCS - 11638274

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Art. 36 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 37 - O ADMINISTRADOR prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.s3divm.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§1º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 38 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do FUNDO.

Art. 39 - Compete ao Cotista manter o ADMINISTRADOR atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do FUNDO, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 40 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 41 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do FUNDO ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR:

RECEBI DO REGISTRO DE DOCUMENTOS
Nº 316-29 ANDAR
RUA BOA VISTA
-7 MAR 2013 1339679

DOCS - 11638274

- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
- III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**;
- IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 17;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3º deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 42 - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

REGISTRO DE EMPRESAS
TÍTULO DE REGISTRO
Nº 1303649
RUA BOA VISTA
Nº 317-29 LINDOY
-7 MAR-2019

DOC - 11638274

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 43 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar

1339649 2019 -7 MAR
RUA BOA VISTA Nº 314-28 ANDAR
REGISTRO EM CARTELA Nº 12
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE VALORES

DOC 5 - 11638274

do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no §4º acima, bem como no artigo 42, § 2º, no artigo 45, § 1º e no artigo 48, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 44 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 45 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 46 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 48 - O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por

RUA BOA VISTA
Nº 317-29 ANDAR

7 MAR - 2019 13:39:649

DOC'S - 116382764

REGISTRO DE COTISTAS
Nº 1339649

meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome do Colijista, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 49 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 50 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- a) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

59-10141 DE REGIO 40 DE 20
INFORME E DOCUMENTO 10
REGISTRO DE MICRONFILME Nº 1339649
-7 MAR 20
RUA BOA VISTA
Nº 214-2º ANDAR

CHS = 11638274

§ 1º - A verificação do item (f) do *caput* deste artigo 50 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 50 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 50;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 51 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

REGISTRO EM PROCURAÇÃO Nº 314-254068
RUA BOA VISTA
-7 MAR 2019 1339649

DOC5 - 116382764

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472;
- c
- b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciara o **ADMINISTRADOR** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste artigo.

Nº 314-72 À MESA
RUA BOA VISTA

203 -7 MAR 2019 1300649

RECIBO DE RECEBIMENTO
TÍTULO DE COTAS DE FUNDO
DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
EXTERNO DE REGISTRO

DOC# - 116382744

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 55 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 56 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 57 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Art. 58 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

RECIBO DE REGISTRO EM INSTRUMENTO PÚBLICO
Nº 1300649
RUA BOA VISTA
Nº 374-22 ANÁPOLIS
PA 06000-000

DOCS - 116382764

Art. 59 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

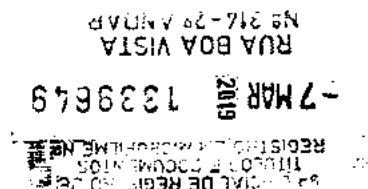
§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 60 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 61 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias:



DOC5 - 116382764

- I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 62 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 63 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 64 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 65 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 66 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

REGISTRO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E VALORES
RUA BOA VISTA
317-38 ANDAR
0530849 2010

DOC 116382704

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Serão emitidas, inicialmente, até 6.750.000 (seis milhões setecentas e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do FUNDO ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões reais) ("Montante da Oferta"), e que serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta").

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, de comum acordo com os coordenadores da Oferta, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, bem como os termos e condições detalhados da Oferta estão definidos no prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Não será cobrada taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição na primeira emissão de Cotas do FUNDO, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo FUNDO.

RUA BOA VISTA
Nº 314-29 ANUNAP

13398679 -7 MAR 2004

REGISTRO DE EMISSÃO DE COTAS
Nº 13398679

DOC 11638274



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

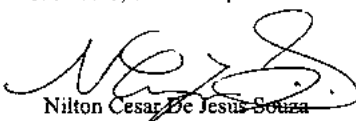
Nº 1.339.649 de 07/03/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 07/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.340.472, tendo sido registrado sob nº 1.339.649 e averbado no registro nº 1.338.628 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 07 de março de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.



Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Contribuição	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181601811819529



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIFC000010877BF192

ANEXO III

INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU
A VERSÃO ATUAL DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMNTO DO HSI
MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31, regulado nos termos da Instrução da CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Fundo", respectivamente), **RESOLVE:**

- 1 Alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em razão do Ofício da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão de nº B3/SRF 14/2019, de 18 de março de 2019, que formulou as Primeiras Exigências ao Pedido de Admissão à Negociação das cotas do Fundo, para atender a tais exigências da seguinte forma:
 - 1.1 Alterar o artigo 12 do Regulamento para adequar a remissão de "§4º" para "§2º" do art. 20; e
 - 1.2 Alterar o artigo 41, inciso II e o artigo 45, §1º, para segregar o Gestor (conforme definido no Regulamento) deste item, visto que a destituição ou substituição do Administrador demanda quórum qualificado, porém a mesma regra não é aplicável à substituição do Gestor.
- 2 Alterar o Regulamento, para incluir o *tenant allowance* no rol exemplificativo do artigo 20, §2º do Regulamento.
- 3 Alterar o Regulamento, para dar maior clareza à forma de cálculo e de incidência da Taxa de Performance, em benefício dos Cotistas (conforme definidos no Regulamento), mediante alteração na redação do artigo 28 do Regulamento e inclusão do parágrafo único.
- 4 Em razão das deliberações acima indicadas, aprovar o Regulamento, neste ato reformado, no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado "*Regulamento do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*".
- 5 Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 17 da Instrução CVM 472.

1342678 25 ABR 2019
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
94-011-00000 DE

POA BOA VISTA
Nº 314-28 ANDAR



Este ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 25 de abril de 2019.

Camila Vendrame Camargo
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

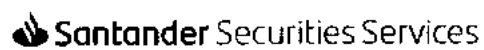
(administrador do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

Laura Mei Alves de O. Sang
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

25 ABR 2019 1342678

RUA BOA VISTA
10-314-2º ANDAR



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SEDE DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE MICROFILME Nº
25 ABR 82 1342678
RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

REGULAMENTO

DO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

Datado de
25 de abril de 2019

SE
DE
REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
25 ABR 2019 1342678
RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

25 ABR 2011 1342678

RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

REGULAMENTO DO
MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

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

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") (www.cvm.gov.br).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://www.s3dtvm.com.br>.

§ 3º - O **FUNDO** foi constituído a partir da solicitação do GESTOR direcionada ao **ADMINISTRADOR**, não tendo sido fornecido, por parte do **ADMINISTRADOR**, qualquer orientação ou aconselhamento para a constituição do **FUNDO**, incluindo orientações e assessoria fiscal ou patrimonial.

DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers ("**Imóveis Alvo**"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("**SPÉ**"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "**Ativos Alvo**"). Caso a legislação assim o permita, o **FUNDO** poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers.

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer a política de investimento do **FUNDO** e as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

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

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o **FUNDO** é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa", segmento "Shoppings".

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, em imóveis em construção e/ou nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

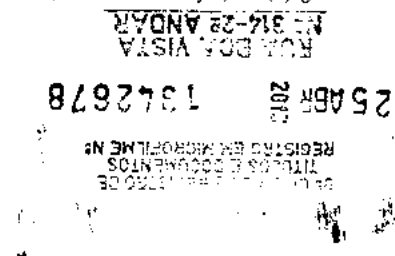
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
- II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos") e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos");

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's; e
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação



(considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo FUNDO.

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

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a, *strip malls*, *outlet centers*, e *power centers*.

§ 3º - O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do FUNDO com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o GESTOR deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, a documentação mencionada no inciso IV, alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo FUNDO dos Ativos.

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

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração e taxa de performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do FUNDO; c) investimentos em novos Ativos; d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do FUNDO.

Art. 8º - O objeto e a política de investimento do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

25 ABR 2011 13:26:78
REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
DE CVM, DO REGISTRO DE
Nº 314-22 ANDAR
RUA VISTA

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e
- III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo.

Art. 10 – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) os Ativos Financeiros.

DAS POLÍTICAS DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 11 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas comercializações dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

Art. 12 – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, utilizando os recursos da Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), prevista no artigo 20, §2º abaixo.

DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

25 ABR 2014 15:26:78
RUA BOA VISTA 113-316-29 ANDAR
REGISTRO EM DOCUMENTOS
ST. UPT. 7/11/2014 15:26:78

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

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

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

§ 7º - Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberão ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 14 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

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

25 ABR 2015
1342678
REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
INSCRIÇÃO Nº 314-22 ANDAR

- b1

2

2

▲

- 1.

P:

D

A

A

8792921

2075 PM 5/27

IN THE DISTRICT COURT OF THE UNITED STATES FOR THE DISTRICT OF COLUMBIA

reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao GESTOR a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

Art. 18 - Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de Consulta Formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e as condições de subscrição das Cotas, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo à deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo ADMINISTRADOR dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- III. caso a Assembleia Geral ou a Consulta Formal delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;
- V. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Consulta Formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

RECEBUEMOS
25/06/2015
15:48:22

8703701

25/06/2015

RECEBUEMOS
25/06/2015
15:48:22

- VI. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Consulta Formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;
- VII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;
- VIII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e
- IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

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

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§1º. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º

RECEBUEMOS
O DOCUMENTO
Nº 8792731
EM 25/05/2015
VIA 1342678

(quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. *tenant allowance*;
- III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VII. despesas de decoração e paisagismo;
- VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

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

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

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

8709V 82-715-17
VIA SIA 1000 1000
8/92781 25AB92
IN DATA 10/01/2010 10:00:00
SANTANDER SECURITIES
BRASIL

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 – O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo às suas obrigações, nos termos do caput deste Artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos Alvo, e não poderá ser responsabilizada, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada a administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR** e nos termos descritos no §3º, Artigo 1º.

Art. 23 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

RECEBUEIRO
VALIA 1000000

8793701 254962

INSTITUTO DE CREDITO
SANTANDER
31/03/2010

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 24 - O ADMINISTRADOR deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

RECEBIMOS DE
25 ABR 2018
1842678
RECEBIMOS DE
RECEBIMOS DE
RECEBIMOS DE

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR**, somente participará das assembleias de detentores de Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de

8492761

25 ABR 20

REGISTRO EM FOLHA Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE FUNDOS DE INVESTIMENTO

imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 26 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

25 ABR 2012 13:42:67

REGISTRO EM FOLHA Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE CVM - FUNDOS DE INVESTIMENTO

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 27 - O FUNDO pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado" e "Taxa de Administração", respectivamente), a ser rateada entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** e observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§1º - Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
De R\$ 1.000.000.001,00 a R\$ 2.000.000.000,00	0,15%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 3.000.000.000,00	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000.001,00	0,10%

§2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M").

§3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do **FUNDO** ("Remuneração do Gestor").

§4º - Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo **FUNDO** forem iguais ou superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

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

RUA COLNIA
1734-28 ANDAR
1342678 25 ABR 2017
REGISTRO DE DOCUMENTOS
SECRETARIA DE REGISTRO DE DOCUMENTOS

§ 6º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 7º - A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

Art. 28 – Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero ($TP > 0$):

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

Em que:

$$B = \sum \{ S/12 * (1+IPCA) \} * CH$$

$$S = 6,0\%$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Σ Distribuição de dividendos Bruta no Semestre

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

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

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

Parágrafo Único - A Taxa de Performance, assim como a Remuneração do Gestor, obedecerá a redação do § 4º do artigo 27.

DO GESTOR

Art. 29 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("Gestor"), para prestar os serviços de gestão da carteira de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 30 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão").

25 ABR 2011
1342678
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
314-28-718-11
RUA DOA VIGIA

amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de benfitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira ativos de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Imóvel Alvo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Imóvel Alvo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 31 - Observado o disposto no § 1º do artigo 25, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 32 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 33 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 34 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <http://www.hsinvest.com.br>.

RECIBO DE REGISTRO DE DOCUMENTOS
Nº 1342678
25 ABR 2011
1342678
RECIBO DE REGISTRO DE DOCUMENTOS
Nº 1342678



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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Art. 35 - O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para ~~proceder a~~ proceder a ~~liquidação~~ liquidação do FUNDO.

[illegible]

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 36 - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 37 - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.s3dsvm.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 38 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 39 - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

25 ABR 2015
1342678
RUA BOA VISTA
134-28 ANDAR
RECEBIDO EM SEDE DO FII
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE
FII

Art. 40 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 41 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
- III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 17;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3º deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 42 - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

25 ABR 2017 13:26:78
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 316-29 ANEXO
RUA BOA VISTA

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 43 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral; e
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passarão a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

8792761 25 MAR 2012

RECEBIMOS
DO
SANTANDER SECURITIES
SERVICES

§ 5º - O pedido de que trata o §4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no §4º acima, bem como no artigo 42, § 2º, no artigo 45, § 1º e no artigo 48, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 44 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 45 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 46 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

1342678

25 ABR 2012

REGISTRO DE DOCUMENTOS
DE
TÍTULOS E VALORES
Nº

Art. 48 - O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 49 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 50 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

8792781 25 ABR 2017

REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 8792781-1

- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (f) do *caput* deste artigo 50 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 50 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 50;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 51 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, não seja inferior ao mínimo:

25 ABR 2017
1342678
REGISTRO EM APROPRIAÇÃO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 1342678

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46. § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciara o **ADMINISTRADOR** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

1342678 25 ABR 2011
REGISTRO DE SECURITIES
Nº 1342678
25 ABR 2011

VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 55 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 56 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 57 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

RECEBUEIRO DE REGISTRO
Nº 34-22 ANDAR
C/DA VISIA

8/27/1 15:48:27

RECEBUEIRO DE REGISTRO
Nº 34-22 ANDAR
C/DA VISIA

Art. 58 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 59 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 60 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 61 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

RECIBO DE RECEBIMENTO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
25 ABR 2018 1342678
FCA BOA VISTA
316-28 ANDRÉ

- a) no prazo de 15 (quinze) dias:
- I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 62 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 63 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 64 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

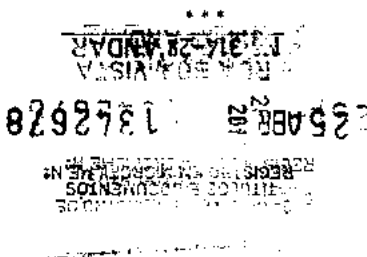
DOS RISCOS

Art. 65 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 66 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Serão emitidas, inicialmente, até 6.750.000 (seis milhões setecentas e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões reais) ("Montante da Oferta"), e que serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta").

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, de comum acordo com os coordenadores da Oferta, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, bem como os termos e condições detalhados da Oferta estão definidos no prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Não será cobrada taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição na primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

25 ABR 2004
1342678
RECIBO DE DOCUMENTOS
TITULO DE DOCUMENTOS
Nº 1342678
RUA DO VISIA
Nº 316-25 ANDAR

SECRETARIA DE ESTADO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE MICROFILME Nº

25 ABR 2011 1342678

RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR





**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

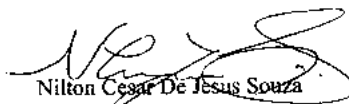
Nº 1.342.678 de 25/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 25/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.343.659, tendo sido registrado sob nº 1.342.678 e averbado no registro nº 1.338.628 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 25 de abril de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrivente Autorizado

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

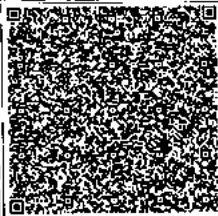


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 184,94	R\$ 52,72	R\$ 36,10	R\$ 9,75	R\$ 12,65
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,01	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 309,04



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181710792105169



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIFA000019207EA19L

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 22 de abril de 2019.

BANCO ITAÚ BBA S.A.


Nome: **Felipe Weil Wilberg**
Cargo: **Diretor
Fixed Income**


Nome: **João De Biase**
Cargo: **Diretor Executivo**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas"), coordenada pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, (ii) os prospectos da Oferta ("Prospectos") contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, (iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (iv) as informações contidas nos Prospectos são verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Nome:

Cargo:

Marcelo Vieira
Diretor de Administração Fiduciária

Nome:

Cargo:

Rafael Guazzelli Ferme
Diretor de Custódia

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade – possível FII

Nº 7567b/19

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

Referência: Shopping Pátio Maceió, Super Shopping Osasco e Shopping Granja Viana

Abril de 2019

Accelerating success.

06 de junho de 2019

Referência: Estudo de Viabilidade para formação de um Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 6467b/2019, assinada na data de 25 de fevereiro de 2019, a Colliers realizou a avaliação dos ativos, das SPEs detentoras dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de abril de 2019.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS



Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS



Accelerating success.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE	5
3.1 PREMISSAS.....	6
3.1.1 Resultado Operacional Líquido	6
3.1.2 Estruturação do FI	6
3.1.3 Custos de Emissão.....	6
3.1.4 Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos.....	7
3.1.5 Caixa Inicial.....	7
3.1.6 Despesas Recorrentes do FI.....	8
3.1.7 Reserva de Manutenção (FRA).....	8
3.1.8 Simulação de LIQUIDAÇÃO	8
3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	9
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	12

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

FII para 3 Shoppings Centers em Operação

Solicitante:	Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Finalidade e Uso pretendido:	Constituição do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Abril de 2019
Tipologia dos Imóveis:	<i>Shopping Centers</i>
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6467b/2019, assinada na data de 25 de fevereiro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos, das SPEs detentoras dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de abril de 2019, para Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente" ou "HSI".

Depois da supracitada proposta, o Cliente solicitou à Colliers uma nova emissão deste Estudo de Viabilidade com a alteração da data-base (de dezembro de 2018 para Abril de 2019). Desta maneira, foi produzida a proposta nº 6695/19, que deu origem a esta nova versão do Estudo de Viabilidade, diferente da anterior (relatório nº 7567/19), que considerou alterações de ordem temporal nos Fluxos de Caixa dos ativos imobiliários e nas informações fornecidas de passivos e ativos das SPEs envolvidas – como demonstrado nos itens a seguir.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de três empresas de propósito específico que possuem três ativos imobiliários e certas dívidas, para primeira tranche, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa de valor de mercado para venda e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Este trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo em função da receita de locação gerada pelo próprio e, portanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda. O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que compõem a carteira do FII.

A base de valores adotada foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como “O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”¹

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível, que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII irá adquirir sociedades de propósito específicos (SPEs) que tem como único objetivo o investimento em cada respectivo Shopping Center, sendo:

Laudos	SPE	Imóvel	ÁBL (m²)	Participação do FII	Município	UF
7.466b/19	Pátio Maceió S.A.	Shopping Pátio Maceió	41.294	100%	Maceió	AL
7.468b/19	REC Saphyr	SucerShopping Osasco	17.008	61,9%	Osasco	SP
7.477b/19	REC 2017 II	Shopping Granja Viana	30.053	51%	Cotia	SP

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados ao Cliente.

Este Estudo de Viabilidade considera que o HSI Malls FII irá adquirir as SPEs pelos seguintes montantes, informados pelo Cliente:

- REC Saphyr: R\$ 52.540.276,23
Diferença entre valor de aquisição R\$ 94.368.761,51 e a dívida de R\$ 41.828.485,28
- REC 2017 II: R\$ 104.227.501,35
 - o Diferença entre valor de aquisição R\$ 145.498.898,50 e a dívida de R\$ 41.271.397,16
 - o
- Pátio Maceió S.A.: R\$ 359.268.345,96
 - o Diferença entre valor de aquisição R\$ 379.023.380,74 e a dívida de R\$ 19.755.034,78

De acordo com o Cliente, no momento subsequente à aquisição das SPEs, o HSI Malls FII quitará em cada uma das SPEs a dívida equivalente para efetivar a quitação de seu saldo devedor. Posteriormente, o HSI Malls FII seguirá com o procedimento para redução de capital das respectivas empresas, de tal maneira que os Imóveis serão devidos diretamente pelo HSI Malls FII.

SPE	Imóvel	Valor Total de Aquisição da SPE	Saldo Devedor
Pátio Maceió S.A.	Shopping Pátio Maceió	R\$ 379.023.380,74	R\$ 19.755.034,78
REC Saphyr	SuperShopping Osasco	R\$ 94.368.761,51	R\$ 41.828.485,28
REC 2017 II	Shopping Granja Viana	R\$ 145.498.898,50	R\$ 41.271.397,16

3.1 PREMISSAS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de abril de 2019. O primeiro mês do fluxo de caixa é maio de 2019.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional, líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor para instituição do FII, ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), o qual inclui a aquisição das participações nos ativos, os custos de emissão do fundo e um caixa inicial.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 28.027.908,00 e correspondem aos seguintes itens:

Estudo de Viabilidade
para Hemisfério Sul Investimentos



Assessor Legal	R\$ 400.000,00
Custos de Estruturação (1,44% sobre Valor da Oferta)	R\$ 9.585.000,00
Custos de Distribuição (2,24% sobre Valor da Oferta)	R\$ 14.917.500,00
Taxa CVM	R\$ 317.314,00
Comissão de Incentivo	R\$ 1.890.000,00
Taxa de Registro e de Distribuição B3	R\$ 345.090,00
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 23.004,00
Auditoria	R\$ 500.000,00
Outras Despesas	R\$ 50.000,00

3.1.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

O custo de aquisição da participação do FII nos ativos (Aquisição das SPEs e Quitação das Dívidas) foi informado pelo cliente e corresponde ao total de R\$ 618.891.042,00. Além disso, incorrerão custos de aquisição, como ITBI e emolumentos, os quais somam R\$ 18.823.043,00, conforme apresentado abaixo:

Imóvel (um para cada SPE)	Valor da Aquisição da SPE – Quitação de Dívida (R\$)	ITBI (R\$)	Emolumentos (R\$)
Shopping Pátio Maceió	379.023.381,00	1.370.701,00	600.000,00
SuperShopping Osasco	94.368.762,00	1.887.375,00	300.000,00
Shopping Granja Viana	145.498.899,00	4.364.967,00	300.000,00

3.1.5 CAIXA INICIAL

De acordo com o informado pelo cliente, o fundo iniciará com um caixa inicial de R\$ 9.258.007,00, a ser remunerado mensalmente pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário). Considerou-se que a remuneração financeira será distribuída em sua totalidade

aos cotistas. Para tanto, projetou-se uma taxa CDI de 6,40% ao ano, com base nas informações da B3, e uma inflação de 4,00% ao ano, de acordo com informações do Banco Central do Brasil, proporcionando, portanto, um rendimento real de 2,31% ao ano. Considerou-se também um desconto de 22,5% sobre o rendimento bruto para pagamento de imposto de renda.

3.1.6 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração e Gestão (1,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 7.425.000,00
Honorário Auditoria	R\$ 50.000,00
Fiscalização CVM	R\$ 9.600,00
Publicações	R\$ 30.000,00
Taxa de Escrituração	R\$ 540.000,00
Taxa BMF&Fovespa	R\$ 15.000,00
Laudo de Avaliação	R\$ 45.000,00

Vale ressaltar que, de acordo com o informado pelo cliente, nos dois primeiros anos do fluxo de caixa a taxa de gestão estará subordinada ao *yield* mínimo de 7,5% ao ano.

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.

3.1.7 RESERVA DE MANUTENÇÃO (FRA)

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formada uma Reserva de Manutenção, também conhecida como fundo de reposição do ativo (FRA) através da retenção anual de 1,5% da receita bruta do FII.

3.1.8 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada

Estudo de Viabilidade para Hemisfério Sul Investimentos



ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R\$)
Shopping Pátio Maceió	428.611.920,66
SuperShopping Osasco	106.806.324,00
Shopping Granja Viana	187.891.664,83

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Estudo de Viabilidade

para Hemistério Sul Investimentos



Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FI										
Ativo Aquisição da SPE e Quitação das Dividas	-618.891	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Shopping Pátio Macaê	-379.023									
SuperShopping Oásico	-145.869									
Shopping Granja Viana	-1.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Escritural Registro										
Shopping Pátio Macaê	-600									
SuperShopping Oásico	-300									
Shopping Granja Viana	-300									
ITBI										
Shopping Pátio Macaê	-17.623	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SuperShopping Oásico	-11.371									
Shopping Granja Viana	-4.965									
Estimativa Patrimonial	-437.714	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avaliação Imobiliária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assessor Legal	-400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos de Estruturação	-9.585	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Distribuição	-14.918	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Incentivo	-5.711	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Registro	-1.890	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Registro e de Distribuição B3	-345	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auditoria	-23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas não recorrentes	-23.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caixa Inicial	-9.258	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - Oferta FI	-675.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativo - Receita Líquida										
Shopping Pátio Macaê	33.419	35.250	35.690	35.911	36.513	37.518	38.194	38.471	39.023	39.499
SuperShopping Oásico	8.217	8.387	9.000	9.216	9.437	9.748	9.967	10.088	10.121	10.177
Shopping Granja Viana	13.184	13.974	14.634	14.949	15.399	15.785	16.169	16.553	16.797	17.294
Total - Receita Líquida	54.820	57.611	59.324	60.076	61.350	63.051	63.930	65.112	65.941	66.969
Simulação de Venda do Ativo										
Shopping Pátio Macaê	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428.612
SuperShopping Oásico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.806
Shopping Granja Viana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167.682
Total - Simulação de Liquidação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	723.310
FI - Despesas Recorrentes										
Taxa de Administração/Gestão	-2.675	-5.625	-7.425	-7.425	-7.425	-7.425	-7.425	-7.425	-7.425	-7.425
Honorário Auditoria	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Taxa de Fiscalização CVM	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Taxa de Escrituração	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Taxa BNF&Bovespa	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540
Laudo de Avaliação	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Total - FI - Despesas Recorrentes	-3.365	-6.315	-8.115	-8.115	-8.115	-8.115	-8.115	-8.115	-8.115	-8.115
Reserva de Manutenção										
FRA	-822	-864	-890	-901	-920	-946	-959	-977	-989	-1.005
Total - FI - Reserva de Manutenção	-822	-864	-890	-901	-920	-946	-959	-977	-989	-1.005
Receita Financeira										
Receita Financeira	150	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Total - FI - Receita Financeira	150	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Fluxo FI	-624.217	50.896	50.483	51.224	52.479	54.155	55.021	56.185	57.001	781.324
TIR (Real)	9.7%									
Yield (ao ano)	7.50%	7.50%	7.48%	7.89%	7.77%	8.02%	8.15%	8.32%	8.44%	8.59%

colliers.com.br

Estudo de Viabilidade
para Hemisfério Sul Investimentos



Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Receita Líquida	Perpetuidade	Fluxo de Caixa	Dividendos	Yield Real (a.a.)
Ano 1	-675.000	54.820	0	-624.217	50.633	7,50%
Ano 2	0	57.611	0	50.596	50.596	7,50%
Ano 3	0	59.324	0	50.483	50.483	7,48%
Ano 4	0	60.076	0	51.224	51.224	7,59%
Ano 5	0	61.350	0	52.479	52.479	7,77%
Ano 6	0	63.051	0	54.155	54.155	8,02%
Ano 7	0	63.930	0	55.021	55.021	8,15%
Ano 8	0	65.112	0	56.185	56.185	8,32%
Ano 9	0	65.941	0	57.001	57.001	8,44%
Ano 10	0	66.969	723.310	781.324	781.324	8,59%
TIR Real (a.a.)		9,7%				

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 9,7% ao ano.

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 06 de junho de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS



Cópia Digital

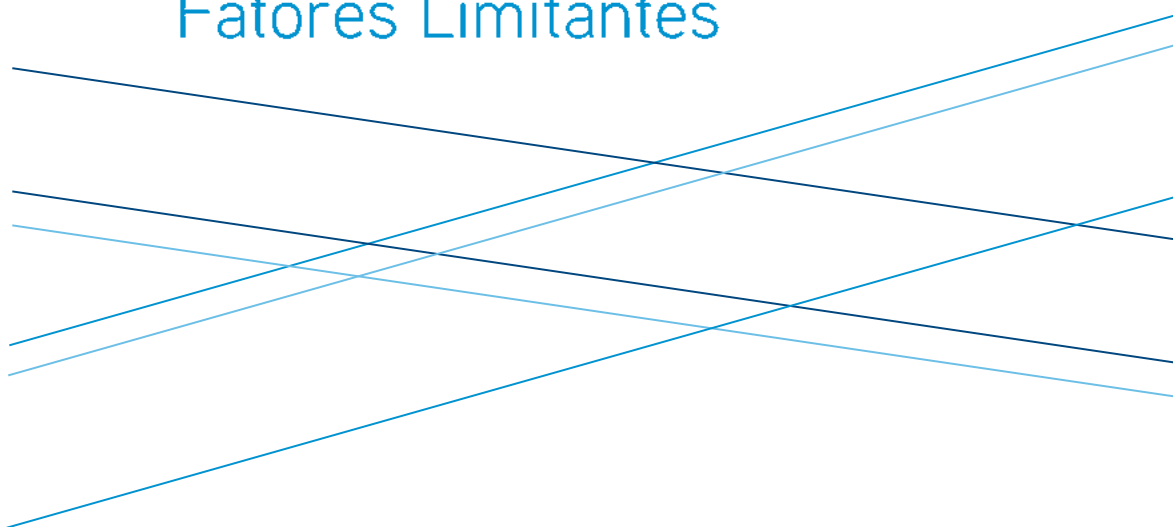
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS



Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial, para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. Vale ressaltar que, na data-base deste relatório, a COLLIERS mantém contrato de prestação de serviços com o administrador, bem como com a Hemisfério Sul Investimentos.
18. COLLIERS não detém cotas no HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SUPER SHOPPING OSASCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00552/19-02
REC SAPHYR OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00552/19-02	DATA-BASE:	30 de abril de 2019

SOLICITANTE:

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado por SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A, doravante denominado HSI FII.

Fundo de Investimento, com sede à Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.

OBJETO:

REC SAPHYR OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A, doravante denominada SAPHYR OSASCO.

Sociedade anônima fechada, com sede à Rua da Quitanda, nº 86, Sala 401 (Parte), Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 14.645.604/0001-08.

OBJETIVO:

Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor junto de SAPHYR OSASCO, em consonância com as exigências da Instrução CVM 472, para fins de oferta pública de cotas de emissão do HSI FII, com base na Instrução CVM 400.



SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por HSI FII para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de SAPHYR OSASCO, pela abordagem da renda, mediante a determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de SAPHYR OSASCO, utilizamos a metodologia da renda, que se baseia no exame do balanço patrimonial da organização.

CARACTERIZAÇÃO DE SAPHYR OSASCO

A companhia foi constituída em 15 de janeiro de 2014, no Rio de Janeiro, e tem por objeto social participação societária em outras entidades, aquisição, desenvolvimento, administração, exploração e propriedade direta ou indireta no shopping center “SuperShopping Osasco”, com participação de 61,9%.

VALOR FINAL ENCONTRADO

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes de SAPHYR OSASCO na data-base de 30 de abril de 2019.

BALANÇO PATRIMONIAL DE SAPHYR OSASCO (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR. 2019	AJUSTES A MERCADO	SALDO FINAL SALDOS EM ABR. 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.092.224	(3.562.603)	529.620
Caixa e equivalente de caixa	2.700.656	-	2.700.656
Contas a receber	1.144	-	1.144
Aluguéis	3.451.037	(3.451.037)	-
(-) PCLD - Cont. Rec. Alug. e Estacionamento	(2.855.474)	-	(2.855.474)
(-) PCLD - CDU	(283.663)	283.663	-
CONTAS A RECEBER - CDU SHOPPINGS	395.229	(395.229)	-
Outros créditos a receber	102.336	-	102.336
Estoque	265.996	-	265.996
Impostos recuperar	32.251	-	32.251
Empréstimos a lojistas	282.712	-	282.712
ATIVO NÃO CIRCULANTE	69.957.298	28.156.677	98.113.975
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.475	-	2.475
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO*	69.954.823	28.156.677	98.111.500
TOTAL DO ATIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595
PASSIVO CIRCULANTE	5.129.697	-	5.129.697
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	38.764.027	300.661	39.064.688
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	38.764.027	300.661	39.064.688
Empréstimos e financiamentos	(495.688)	-	(495.688)
Provisão para contingências	50.756	-	50.756
Debêntures	39.499.620	-	39.499.620
AFAC	10.000	-	10.000
Reservas Futuras	(300.661)	300.661	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30.155.797	24.293.412	54.449.209
TOTAL DO PASSIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IRCSLL.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO	7
5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE SAPHYR OSASCO	10
6. CONCLUSÃO	11
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por HSI FII para determinar o valor justo de SAPHYR OSASCO, pela abordagem contábil.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais concedidas pelo cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanço patrimonial de SAPHYR OSASCO em 30 de abril de 2019.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial das empresas, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo de seus saldos contábeis.
- Laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3)
- Cálculo do patrimônio líquido das empresas.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

▪ CAIO FAVERO
Projetos
▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos
Economista
▪ NATHALIA ROLIM
Projetos

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, na forma do §3º do art. 12 da Instrução CVM 472.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- Ressaltamos que os balanços utilizados na elaboração deste Laudo não contemplam os ajustes finais da *due diligence*, uma vez que ela não estava finalizada até a data de emissão deste trabalho. Sendo assim, a APSIS não se responsabiliza por diferenças decorrentes de posteriores ajustes na contabilidade.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e a de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, além de laudos realizados por terceiros. Não foram feitas vistorias nas propriedades, dado que apenas foi validado o valor da avaliação anterior.

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA

Esta metodologia define a rentabilidade da empresa como sendo o seu valor operacional, equivalente ao valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro. Este fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acréscimos dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e deduzidos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a empresa levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é então trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, empresa e estrutura de capital.

A Abordagem da Renda considera que a operação da empresa e sua investida estão em andamento, então gerando fluxos de caixa futuros, de maneira que essa é metodologia adequada para avaliação.

O exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Foram analisados os livros de contabilidade de PÁTIO MACEIÓ, o laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3) e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir dos balanços das companhias, encerrados em 30 de abril de 2019 (Anexo 1).

EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de SAPHYR OSASCO:

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Aluguéis:	O grupo de contas de Aluguéis corresponde a créditos a receber com aluguéis futuros das lojas no shopping.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
PCLD Aluguéis:	O grupo de contas de PCLD Aluguéis refere-se à perda estimada com créditos de aluguéis de liquidação duvidosa.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Créditos a Receber:	A conta de créditos a receber é composta por PCLD CDU (Cessão de Direito de Uso), PCLD de aluguel e estacionamento e Contas a receber CDU shopping.	Ajuste de contabilização em “PCLD CDU” e “Contas a receber CDU shopping” de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Propriedades para investimento:	Os itens do de propriedades para investimento são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de propriedades para investimento que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Receitas Futuras:	A conta de receitas futuras contempla PCLD com CDU, e é uma conta redutora do passivo.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Patrimônio líquido:	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.



5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE SAPHYR OSASCO

O presente Laudo foi elaborado com a finalidade de atender à legislação vigente, conforme descrito no Sumário Executivo. O balanço patrimonial tomado como base foi preparado pela companhia.

Apuraram os peritos que o valor de SAPHYR OSASCO, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 54.449.209 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, duzentos e nove reais), em 30 de abril de 2019, conforme tabela ao lado.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de SAPHYR OSASCO, utilizamos a metodologia de abordagem da renda, mediante laudo de avaliação do shopping Granja Viana elaborado por terceiros. Neste trabalho adicionamos à avaliação do shopping, o valor dos ativos e passivos não considerados no mesmo e excluimos do Balanço da SAPHYR OSASCO os ativos e passivos que ficariam com dupla contagem em função da avaliação do shopping.

IMOBILIZADO e PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O ativo operacional mais relevantes correspondem, ao ativo imobilizado. A metodologia de avaliação dos ativos imobilizados pode ser encontrada no Anexo 3 deste Laudo.

BALANÇO PATRIMONIAL DE SAPHYR OSASCO	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	AJUSTES A MERCADO	SALDO FINAL
(R\$)	SALDOS EM ABR 2019		SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.092.224	(3.562.603)	529.620
Caixa e equivalente de caixa	2.700.656	-	2.700.656
Contas a receber	1.144	-	1.144
Aluguéis	3.451.037	(3.451.037)	-
(-) PCLD - Cont. Rec. Aug. e Estacionamento	(2.855.474)	-	(2.855.474)
(-) PCLD - CDU	(283.663)	283.663	-
CONTAS A RECEBER - CDU SHOPPINGS	395.229	(395.229)	-
Outros créditos a receber	102.336	-	102.336
Estoque	265.996	-	265.996
Impostos recuperar	32.251	-	32.251
Empréstimos a lojistas	282.712	-	282.712
ATIVO NÃO CIRCULANTE	69.957.298	28.156.677	98.113.975
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.475	-	2.475
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO*	69.954.823	28.156.677	98.111.500
TOTAL DO ATIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595
PASSIVO CIRCULANTE	5.129.697	-	5.129.697
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	38.764.027	300.661	39.064.688
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	38.764.027	300.661	39.064.688
Empréstimos e financiamentos	(495.688)	-	(495.688)
Provisão para contingências	50.756	-	50.756
Debêntures	39.499.620	-	39.499.620
AFAC	10.000	-	10.000
Receitas Futuras	(300.661)	300.661	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30.155.797	24.293.412	54.449.209
TOTAL DO PASSIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IRE&CSLL.

6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, calculado pela abordagem da renda e considerando as observações contidas nos capítulos 4 e 5 deste relatório, concluíram os peritos que o valor justo de **SAPHYR OSASCO** é de **R\$ 54.449.209** (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, duzentos e nove reais), em 30 de abril de 2019.

O Laudo de Avaliação **AP-00552/19-02** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 12 (doze) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/SP 2078920, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

 MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora	 MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos	 CAIO FAVERO Projetos



7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. BALANÇO DE SAPHYR OSASCO
2. BALANCETE DE SAPHYR OSASCO
3. LAUDO DE AVALIAÇÃO REALIZADO POR TERCEIROS
4. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



ANEXO 1



BALANÇO PATRIMONIAL DE SAPHYR OSASCO (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTES A MERCADO	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.092.224	(3.562.603)	529.620
Caixa e equivalente de caixa	2.700.656	-	2.700.656
Contas a receber	1.144	-	1.144
Aluguéis	3.451.037	(3.451.037)	-
(-) PCLD - Cont. Rec. Alug. e Estacionamento	(2.855.474)	-	(2.855.474)
(-) PCLD - CDU	(283.663)	283.663	-
CONTAS A RECEBER - CDU SHOPPINGS	395.229	(395.229)	-
Outros créditos a receber	102.336	-	102.336
Estoques	265.996	-	265.996
Impostos recuperar	32.251	-	32.251
Empréstimos a lojistas	282.712	-	282.712
ATIVO NÃO CIRCULANTE	69.957.298	28.156.677	98.113.975
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.475	-	2.475
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO*	69.954.823	28.156.677	98.111.500
TOTAL DO ATIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595
PASSIVO CIRCULANTE	5.129.697	-	5.129.697
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	38.764.027	300.661	39.064.688
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	38.764.027	300.661	39.064.688
Empréstimos e financiamentos	(495.688)	-	(495.688)
Provisão para contingências	50.756	-	50.756
Debêntures	39.499.620	-	39.499.620
AFAC	10.000	-	10.000
Receitas Futuras	(300.661)	300.661	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30.155.797	24.293.412	54.449.209
TOTAL DO PASSIVO	74.049.522	24.594.073	98.643.595

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IR&CSLL.

ANEXO 2



Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 1 Ativo		75.629.730,25	44.149.646,62	45.729.855,30-	74.049.521,57
** 1.1 Circulante		6.023.787,22	42.996.464,77	44.928.028,17-	4.092.223,82
*** 111 Disponível		3.972.378,16	38.862.169,01	40.133.890,80-	2.700.656,37
**** 11101 Caixa		0,00	0,00	0,00	0,00
***** 1110101 Fundo Fixo		0,00	0,00	0,00	0,00
*** 11102 Bancos c/ Movimento		3.972.341,10	34.241.150,84	35.516.726,31-	2.696.765,63
***** 1110201 Contas Correntes		1.215.900,23	32.637.488,96	32.419.410,90-	1.433.978,29
***** 1.1.1.02.01.3-Banco do Brasil S/A		100,00	0,00	100,00-	0,00
1110201301 BANCO DO BRASIL S/A		100,00	0,00	100,00-	0,00
***** 1.1.1.02.01.4-Banco Itau S/A		510.007,22	14.367.048,85	13.615.712,75-	1.261.343,32
1110201401 BANCO ITAU S/A		510.007,22	5.039.924,83	4.288.588,73-	1.261.343,32
1110201402 E: BANCO ITAU S/A		0,00	5.038.545,79	5.038.545,79-	0,00
1110201403 S: BANCO ITAU S/A		0,00	4.288.578,23	4.288.578,23-	0,00
***** 23-Banco Itau S/A		8.445,41	145,17	0,00	8.590,58
1110201404 BANCO ITAU S/A		8.445,41	145,17	0,00	8.590,58
***** 53-Banco da Amazonia		697.347,60	18.270.294,94	18.803.598,15-	164.044,39
1110201898 BANCO CONTA MOVIMENTO - SHOPPING		697.347,60	18.270.294,94	18.803.598,15-	164.044,39
***** 1110205 Aplicações Financeiras		2.756.440,87	1.534.732,91	3.028.386,44-	1.262.787,34
1110205102 BANCO ITAU S/A: APLIC. FINANCEIRA - CDB		1.943.641,23	1.522.333,57	3.028.386,44-	437.588,36
1110205110 BANCO ITAU S/A: APLIC. AUT.		812.799,64	12.399,34	0,00	825.198,98
***** 1110208 Numerários em Transitio		0,00	68.928,97	68.928,97-	0,00
1110208003 VALORES A IDENTIFICAR		0,00	68.928,97	68.928,97-	0,00
*** 11110 Despesas com CRI		37,06	4.621.018,17	4.617.164,49-	3.890,74
***** 1111002 Despesas com CRI		37,06	4.621.018,17	4.617.164,49-	3.890,74
1111002002 CONTA VINCULADA - CRI		37,06	4.621.018,17	4.617.164,49-	3.890,74
*** 112 Realizavel a Curto Prazo		2.051.409,06	4.134.295,76	4.794.137,37-	1.391.567,45
*** 11202 Contas a Receber		1.373.309,63	3.982.172,04	4.544.873,12-	810.608,55
***** 1120200 Contas a receber		2.662,48-	6.371,68	2.565,08-	1.144,12
1120200003 FATURAS A RECEBER		2.662,48-	6.371,68	2.565,08-	1.144,12
***** 1120201 RECEBÍVEIS		0,01	11.654,11	11.654,12-	0,00
1120201058 CONTAS A RECEBER SERVIÇOS PRESTADOS		0,01	11.654,11	11.654,12-	0,00

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
**** 1120203 Aluguéis	4.026.172,73	3.802.560,73	4.377.696,48-	3.451.036,98
1120203011 LINEARIZAÇÃO DA RECEITA	106.757,30	14.416,10	0,00	121.173,40
1120203099 (-) PERDA ESTIMADAS CRÉDITOS LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA	0,00	16.947,62	16.947,62-	0,00
1120203101 ALUGUEL A RECEBER - SHOPPING	3.919.415,43	3.771.197,01	4.360.748,86-	3.329.863,58
**** 1120207 CRÉDITOS A RECEBER	2.752.852,17-	142.031,66	133.087,55-	2.743.908,06-
1120207012 PAGAMENTO INDEVIDO E/OU A MAIOR	4.185,36	0,00	4.185,36-	0,00
1120207027 CONTAS A RECEBER ESPAÇO ESTACIONAMENTO	18.477,81	0,03	18.477,85-	0,01-
1120207029 CONTAS A RECEBER COMERA INADIMPLENCIA CONDOMINIO	0,00	30.063,27	30.063,27-	0,00
1120207096 (-) PCLD - CONT REC ALUG E ALUG DE ESP. ESTACION	2.872.422,09-	16.947,62	0,00	2.855.474,47-
1120207097 (-) PCLD - CDU	283.662,65-	0,00	0,00	283.662,65-
1120207099 (-) PCLD - CONTAS A RECEBER COMRA DE INADIMPLENCI	0,00	30.063,27	30.063,27-	0,00
1120207101 CONTAS A RECEBER - CDU SHOPPINGS	380.569,40	64.957,47	50.297,80-	395.229,07
**** 1120211 Outros Valores a Receber	102.651,54	19.553,86	19.869,89-	102.335,51
1120211110 OUTROS VALORES A RECEBER - SHOPPING SUPER SHOPPING	102.651,52	0,00	0,00	102.651,52
1120211122 OUTROS VALORES A RECEBER - SHOPPING EMPREENDOR	0,00	10.020,87	10.020,87-	0,00
1120211123 OUTROS VALORES A RECEBER - SHOPPING CONDOMINIO	0,01	6.294,89	6.294,90-	0,00
1120211124 OUTROS VALORES A RECEBER - SHOPPING PPP	0,01	3.238,10	3.554,12-	316,01-
**** 11203 Estoques	265.995,81	0,00	0,00	265.995,81
**** 1120301 Construção Civil	265.995,81	0,00	0,00	265.995,81
1120301002 CUSTO TERRENO EM ESTOQUE	265.995,81	0,00	0,00	265.995,81
**** 11204 Adiantamento a Terceiros	0,00	94,65	94,65-	0,00
**** 1120402 Adiantamento a Funcionários	0,00	94,65	94,65-	0,00
1120402001 ADIANTAMENTO SALARIAL	0,00	94,65	94,65-	0,00
**** 11206 IMPOSTOS A RECUPERAR	124.645,35	152.029,07	244.423,21-	32.251,21
**** 1120601 Retidos na Fonte	23.568,15	12.051,05	35.608,17-	11,03
1120601004 I.R.R.F - S/APLICAÇÕES FINANCEIRAS	23.568,15	12.051,05	35.608,17-	11,03
**** 1120602 Imposto de Renda	69.777,80	102.585,75	151.380,05-	20.983,50
1120602001 IMPOSTO DE RENDA A RECUPERAR	0,00	19.837,01	19.837,01-	0,00
1120602003 ANTECIPAÇÃO MENSAL DO IRPJ	57.489,97	82.733,97	131.543,04-	8.680,90
1120602014 IMPOSTO DE RENDA A RECUPERAR 2015	11.452,81	0,00	0,00	11.452,81
1120602016 IMPOSTO DE RENDA A RECUPERAR 2017	835,02	14,77	0,00	849,79
**** 1120603 Contribuições Sociais	31.299,40	36.187,14	57.434,99-	10.051,55
1120603003 ANTECIPAÇÃO MENSAL DA CSLL	26.456,39	36.187,14	57.434,99-	5.208,54
1120603014 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECUPERAR 2015	4.843,01	0,00	0,00	4.843,01
**** 1120604 Contribuições Federais	0,00	0,00	0,00	0,00
**** 1120605 OUTROS IMPOSTOS	0,00	1.205,13	0,00	1.205,13
1120605001 ISS A RECUPERAR	0,00	1.205,13	0,00	1.205,13

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
*** 11207 Demais direitos a receber	287.458,27	0,00	4.746,39-	282.711,88
***** 1120711 EMPRÉSTIMOS À TERCEIROS	287.458,27	0,00	4.746,39-	282.711,88
1120711002 EMPR. A LOJISTAS #CP	287.458,27	0,00	4.746,39-	282.711,88
** 12 REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.474,57	0,00	0,00	2.474,57
*** 121 Créditos e Valores	2.474,57	0,00	0,00	2.474,57
**** 12101 DEP RESTITUIVEIS E VALORES VINCULADOS	2.474,57	0,00	0,00	2.474,57
***** 1210101 DEPOSITOS E CAUÇÕES	2.474,57	0,00	0,00	2.474,57
1210101003 DEPOSITOS JUDICIAIS	2.474,57	0,00	0,00	2.474,57
** 13 Permanente	69.603.468,46	1.153.181,85	801.827,13-	69.954.823,18
*** 131 INVESTIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00
**** 13101 PARTIC PERMANENTES EM OUTRAS SOCIEDADES	0,00	0,00	0,00	0,00
***** 1310103 AGIO NA AQUISIÇÃO DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00
*** 134 Propriedades para Investimento	69.603.468,46	1.153.181,85	801.827,13-	69.954.823,18
**** 13401 CUSTO DE AQUISIÇÃO	87.428.481,18	1.153.181,85	198.680,57-	88.382.982,46
***** 1340101 TERRENOS / INOVEIS	87.220.080,50	0,00	0,00	87.220.080,50
1340101001 TERRENOS	2.617.091,22	0,00	0,00	2.617.091,22
1340101002 EDIFICAÇÕES	67.300.523,07	0,00	0,00	67.300.523,07
1340101003 INSTALAÇÕES	5.476.617,62	0,00	0,00	5.476.617,62
1340101004 ALLOWANCE	303.010,04	0,00	0,00	303.010,04
1340101006 P.P.I. - BIS - Móveis e utensílios	127.278,32	0,00	0,00	127.278,32
1340101007 P.P.I. - BIS - Máquinas e equipamentos	978.972,41	0,00	0,00	978.972,41
1340101008 P.P.I. - BIS - Benfeitoria imóveis de 3º	213.010,82	0,00	0,00	213.010,82
1340101010 P.P.I. - BIS - Terreno - IFRS	10.203.577,00	0,00	0,00	10.203.577,00
**** 1340103 PROPRIEDADE P/ INVESTIMENTO EM ANDAME	208.400,68	1.153.181,85	198.680,57-	1.162.901,96
1340103012 P.P.I. - BIA - Instalações	208.400,68	973.934,21	198.680,57-	983.654,32
1340103016 P.P.I. - BIA - Benfeit em imóveis de 3º	0,00	179.247,64	0,00	179.247,64
**** 13402 DEPRECIACÃO ACUMULADA	17.825.012,72-	0,00	603.146,56-	18.428.159,28-
***** 1340201 DEPRECIACÃO ACUMULADA	17.825.012,72-	0,00	603.146,56-	18.428.159,28-
1340201001 (-) DEPRECIACÃO ACUMULADA - EDIFICAÇÕES	10.668.531,08-	0,00	545.630,45-	11.214.161,53-
1340201003 (-) AMORTIZAÇÃO ACUMULADA - ALLOWANCE	242.408,04-	0,00	20.200,67-	262.608,71-
1340201005 P.P.I. - Depr. acum - Móveis e utens	105.797,52-	0,00	1.619,07-	107.416,59-
1340201006 P.P.I. - Depr. acum - Máquinas e equip	1.015.409,48-	0,00	3.286,79-	1.018.696,27-
1340201007 P.P.I. - Depr. acum - Benfeit imov de 3º	48.301,07-	0,00	1.801,36-	50.102,43-
1340201009 P.P.I. - Depr. acum - Edificações - Soc.	3.071.090,94-	0,00	0,00	3.071.090,94-
1340201010 P.P.I. - Depr. acum - Instalações - Soc.	2.673.474,59-	0,00	30.608,22-	2.704.082,81-

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 2 Passivo		75.629.730,25-	33.600.042,13	31.978.187,13-	74.007.875,25-
** 21 Circulante		4.877.678,51-	12.493.735,68	12.745.754,66-	5.129.697,49-
*** 211 Capital de Terceiros		4.877.678,51-	12.493.735,68	12.745.754,66-	5.129.697,49-
**** 21101 Empréstimos		2.035.937,01-	2.138.780,59	2.355.546,98-	2.252.703,40-
***** 2110100 Empréstimos		2.035.937,01-	2.138.780,59	2.355.546,98-	2.252.703,40-
2110100005 (-) CUSTOS DE TRANSAÇÃO		76.162,04	25.387,36	25.387,36-	76.162,04
2110100015 Debentures		2.112.099,05-	2.113.393,23	2.330.159,62-	2.328.865,44-
**** 21103 Fornecedores		466.701,24-	9.625.133,98	9.827.078,97-	668.646,23-
***** 2110301 Nacionais		466.701,24-	9.625.133,98	9.827.078,97-	668.646,23-
2110301001 CONTAS A PAGAR NACIONAL		6.992.83-	5.392.616,76	5.397.633,55-	12.009,62-
2110301014 PROVISÕES DIVERSAS		223.617,93-	0,00	0,00	223.617,93-
2110301018 RECEBIMENTO INDEVIDO OU A MAIOR		0,00	44,17	44,17-	0,00
2110301109 Fornecedor de Shopping		236.090,48-	4.232.473,05	4.429.401,25-	433.018,68-
**** 21105 OBRIG. FISCAIS E TRABALHISTAS		1.599.264,42-	712.830,50	546.290,97-	1.432.724,89-
***** 2110501 Pis a Recolher		31.554,84-	71.152,24	49.184,79-	9.587,39-
2110501001 PIS A RECOLHER		28.764,20-	71.152,24	48.946,91-	6.558,87-
2110501002 PIS-DIFERIDO		2.790,65-	0,00	237,87-	3.028,52-
2110501003 PIS SOBRE FOLHA DE PAGAMENTO		0,01	0,00	0,01-	0,00
**** 2110502 Cofins a Recolher		142.800,46-	328.681,61	227.468,56-	41.587,41-
2110502001 COFINS A RECOLHER		132.739,44-	328.681,61	226.372,94-	30.430,77-
2110502002 COFINS-DIFERIDO		10.061,02-	0,00	1.095,62-	11.156,64-
**** 2110503 IRRF a Recolher		1.040.824,85-	180.196,06	151.671,71-	1.012.300,50-
2110503001 IRRF A RECOLHER		138.549,88-	180.196,06	41.646,18-	0,00
2110503002 IRRF DIFERIDO		902.274,97-	0,00	110.025,53-	1.012.300,50-
**** 2110504 CSLL a Recolher		372.883,87-	78.474,01	59.565,24-	353.975,10-
2110504001 CSLL A RECOLHER		58.517,97-	78.474,01	19.956,04-	0,00
2110504002 CSLL DIFERIDO		314.365,90-	0,00	39.609,20-	353.975,10-
**** 2110505 IRRF a Recolher		454,06-	1.341,77	948,59-	60,88-
2110505001 IRRF A RECOLHER		454,06-	1.341,77	948,59-	60,88-
**** 2110506 CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS		3.788,24-	12.370,17	10.145,09-	1.563,16-
2110506001 PIS/COFINS/CSLL RETIDO NA PONTE		3.788,24-	12.370,17	10.145,09-	1.563,16-
**** 2110507 ISS a Recolher		2.182,80-	17.620,60	22.963,24-	7.525,44-
2110507001 ISS A RECOLHER		2.182,80-	17.620,60	22.963,24-	7.525,44-
**** 2110509 INSS a Recolher		4.775,30-	22.994,04	24.343,75-	6.125,01-

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
2110509001 INSS A RECOLHER	4.775,30-	22.994,04	24.343,75-	6.125,01-
*** 21110 Outras Obrigações	780.119,42-	16.899,95	16.747,08-	779.966,55-
***** 2111001 Com Pessoal	0,01-	10.339,54	10.339,53-	0,00
2111001001 SALARIOS E ORDENADOS	0,01-	10.160,29	10.160,28-	0,00
2111001003 RESCISÕES A PAGAR	0,00	179,25	179,25-	0,00
***** 2111009 Outras Contas a Pagar	259.741,47-	3.440,85	3.794,99-	260.095,61-
2111009104 CONTAS A PG PART RELACIONADA - SC COMERCIALIZACAO	145,39-	560,18	2.792,24-	2.377,45-
2111009105 CONTAS A PG PART RELACIONADA - SAPHYR ADMINISTRADO	2.096,08-	2.880,67	1.002,75-	218,16-
2111009116 CONTAS A PG PART RELACIONADA - SUPER SHOPPING OSAS	257.500,00-	0,00	0,00	257.500,00-
***** 2111010 Com Pagamento de Dividendos	520.918,88-	0,00	0,00	520.918,88-
2111010001 DIVIDENDOS A PAGAR	449.663,09-	0,00	0,00	449.663,09-
2111010003 DIVIDENDOS A PAGAR - FIP	71.255,79-	0,00	0,00	71.255,79-
***** 2111013 A PAGAR DE PARTILHA	540,94	3.119,56	2.612,56-	1.047,94
2111013102 CONTAS A PG PART RELACIONADA - PARTILHA (COND)	482,35	2.980,84	2.548,32-	914,87
2111013103 CONTAS A PG PART RELACIONADA - PARTILHA (FPF)	58,59	138,72	64,24-	133,07
*** 21111 Receita Antecipada e outras obrigacoes	4.343,58	90,66	90,66-	4.343,58
***** 2111102 Outras Obrigações com Shoppings	4.343,58	90,66	90,66-	4.343,58
2111102003 Valores a Regularizar - FPF	637,67	90,66	90,66-	637,67
2111102005 Valores a Regularizar - Condominio	3.705,91	0,00	0,00	3.705,91
** 22 Outras Obrigações	40.637.774,02-	1.969.588,60	95.841,51-	38.764.026,93-
*** 221 Outras Obrig. de Longo Prazo	40.270.502,24-	1.234.294,66	28.480,57-	39.064.688,15-
**** 22101 Outras Obrig. de Longo Prazo	40.270.502,24-	1.234.294,66	28.480,57-	39.064.688,15-
***** 2210101 Empréstimos e Financiamentos	521.075,16	0,00	25.387,36-	495.687,80
2210101004 (-) CUSTOS DE TRANSACÃO	521.075,16	0,00	25.387,36-	495.687,80
***** 2210105 Outras Obrig. de Longo Prazo	47.662,90-	0,00	3.093,21-	50.756,11-
2210105007 PROVISÃO PARA CONTINGENCIAS JUDICIAIS - CIVEIS	47.662,90-	0,00	3.093,21-	50.756,11-
***** 2210110 Títulos de Créditos	40.733.914,50-	1.234.294,66	0,00	39.499.619,84-
2210110001 DEBENTURES	40.733.914,50-	1.234.294,66	0,00	39.499.619,84-
***** 2210140 ADIANT PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	10.000,00-	0,00	0,00	10.000,00-
2210140105 AFAC - HSI FIP	10.000,00-	0,00	0,00	10.000,00-
*** 222 Receitas Futuras	367.271,78-	735.293,94	67.360,94-	300.661,22
**** 22201 Receitas Futuras	367.271,78-	735.293,94	67.360,94-	300.661,22
***** 2220102 Receitas a Apropriar	367.271,78-	735.293,94	67.360,94-	300.661,22

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
2220102001 CDU A APROPRIAR	486.519,86-	49.762,68	66.651,12-	503.408,30-
2220102004 (-) PCLD - CDU	119.248,08	0,00	0,00	119.248,08
2220102006 CUSTO DE VENDA A APROPRIAR	0,00	685.531,26	709,82-	684.821,44
** 23 Patrimônio Líquido	30.114.277,72-	19.136.717,85	19.136.590,96-	30.114.150,83-
*** 231 Capital Próprio	30.114.277,72-	19.136.717,85	19.136.590,96-	30.114.150,83-
**** 23101 Capital Social	35.238.627,27-	0,00	0,00	35.238.627,27-
***** 2310101 Capital Subscrito	35.238.627,27-	0,00	0,00	35.238.627,27-
2310101001 CAPITAL SOCIAL NACIONAL	35.238.627,27-	0,00	0,00	35.238.627,27-
**** 23102 Reservas	0,85-	0,00	0,00	0,85-
***** 2310201 Reservas de Capital	0,85-	0,00	0,00	0,85-
2310201001 RESERVAS DE CAPITAL	0,85-	0,00	0,00	0,85-
**** 23103 Lucros ou Prejuízos Acumulados	5.124.350,40	19.136.717,85	19.136.590,96-	5.124.477,29
***** 2310301 Lucros	0,00	8.088.401,45	8.088.401,45-	0,00
2310301001 LUCROS ACUMULADOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	0,00	8.088.401,45	8.088.401,45-	0,00
***** 2310302 Prejuízos	5.965.607,23	8.088.401,45	8.930.017,51-	5.123.991,17
2310302002 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	0,00	8.088.401,45	8.088.401,45-	0,00
2310302012 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO DE 2015	1.175.328,28	0,00	0,00	1.175.328,28
2310302013 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO DE 2016	3.804.093,44	0,00	0,00	3.804.093,44
2310302014 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO DE 2017	986.185,51	0,00	841.616,06-	144.569,45
**** 2310304 Distribuição de Resultados	359,23	2.118.298,89	2.118.172,00-	486,12
2310304005 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	359,23	2.118.298,89	2.118.172,00-	486,12
***** 2310320 TRANSFERENCIA ENTRE RESULTADOS	841.616,06-	841.616,06	0,00	0,00
2310320001 TRANS PARA LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	841.616,06-	841.616,06	0,00	0,00

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 3 Receita Líquida		0,00	1.151.455,42	3.823.907,85-	2.672.452,43-
** 31 Receita Líquida		0,00	1.151.455,42	3.823.907,85-	2.672.452,43-
*** 311 Receita Líquida		0,00	1.151.455,42	3.823.907,85-	2.672.452,43-
**** 31101 Receita Bruta		0,00	815.366,50	3.823.907,85-	3.008.541,35-
***** 3110111 Outras Receitas		0,00	0,00	3.579,44-	3.579,44-
311011003 Outras receitas operacionais		0,00	0,00	3.579,44-	3.579,44-
***** 3110107 Receitas de Shopping		0,00	815.366,50	3.820.328,41-	3.004.961,91-
3110107001 Aluguel Mínimo		0,00	379.608,57	2.722.094,08-	2.342.485,51-
3110107002 Aluguel Percentual		0,00	275.322,31	433.712,23-	158.389,92-
3110107003 Aluguel Mínimo Stand		0,00	40.553,43	553.046,53-	512.493,10-
3110107019 Cessão de Direitos de USO - CDU		0,00	1.693,65	49.762,68-	48.069,03-
3110107022 CONTAS A RECEBER - TX DE TRANSFERÊNCIA		0,00	88.757,99	18.569,44-	70.188,55
3110107024 MULTAS CONTRATUAIS		0,00	29.430,55	28.727,35-	703,20
3110107028 Apropriação Aluguel Mínimo - Mét. Linear		0,00	0,00	14.416,10-	14.416,10-
**** 31103 ABATIMENTOS S/ A RECEITA BRUTA		0,00	336.088,92	0,00	336.088,92
***** 3110301 Impostos s/ Receita		0,00	271.065,23	0,00	271.065,23
3110301001 (-) PIS		0,00	48.352,17	0,00	48.352,17
3110301002 (-) COFINS		0,00	222.713,06	0,00	222.713,06
***** 3110303 Impostos Diferidos		0,00	1.333,49	0,00	1.333,49
3110303001 PIS DIFERIDO		0,00	237,87	0,00	237,87
3110303002 COFINS DIFERIDO		0,00	1.095,62	0,00	1.095,62
***** 3110304 Descontos		0,00	63.690,20	0,00	63.690,20
3110304002 DESCONTOS CONCEDIDOS		0,00	63.690,20	0,00	63.690,20

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 4 Custo Operacional	0,00	1.566.208,16	203.837,87-	1.362.370,29
** 43 Custos de Aluguéis e Serviços	0,00	1.566.208,16	203.837,87-	1.362.370,29
*** 431 CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS - SHOPPINGS	0,00	1.565.498,34	203.837,87-	1.361.660,47
**** 43101 CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS - SHOPPIN	0,00	1.565.498,34	203.837,87-	1.361.660,47
***** 4310110 OUTROS CUSTOS DE SHOPPING CENTERS	0,00	41.976,82	0,00	41.976,82
4310110004 FPP - Contribuição Contratual	0,00	41.976,82	0,00	41.976,82
**** 4310101 CUSTOS COM LOJAS VAGAS	0,00	374.405,12	0,00	374.405,12
4310101001 Condomínio de lojas vagas	0,00	374.405,12	0,00	374.405,12
***** 4310102 CUSTOS ADMINISTRATIVOS DE SHOPPINGS	0,00	118.252,10	62.650,49-	55.601,61
4310102001 Pessoal de shopping	0,00	22.997,14	139,80-	22.857,34
4310102002 Administrativo de shopping	0,00	7.200,14	103,81-	7.096,33
4310102003 Serviços contratados de shopping	0,00	31.906,77	154,26-	31.752,51
4310102006 Taxas	0,00	1.346,37	0,00	1.346,37
4310102008 Outros custos administrativos de shopping	0,00	54.801,68	62.252,62-	7.450,94-
**** 4310103 CUSTOS DO SERVIÇO PRESTADO	0,00	210.457,19	560,18-	209.897,01
4310103001 Gerenciamento de aluguel	0,00	120.579,07	0,00	120.579,07
4310103003 Comercialização e planejamento comercial	0,00	89.878,12	560,18-	89.317,94
**** 4310104 Custos de Estacionamento	0,00	7.093,66	6.920,14-	173,52
4310104001 Serviços prestados de estacionamento	0,00	7.093,66	6.920,14-	173,52
***** 4310105 PCID	0,00	60.126,54	77.074,16-	16.947,62-
4310105001 PCID - Aluguéis loja e quiosque	0,00	0,00	16.947,62-	16.947,62-
4310105006 PCID - Condomínio	0,00	60.126,54	60.126,54-	0,00
**** 4310108 DEPRECIAÇÃO PPI - CUSTO	0,00	603.146,56	0,00	603.146,56
4310108001 Depreciação de edificações	0,00	565.831,12	0,00	565.831,12
4310108002 Depreciação de instalações	0,00	33.478,07	0,00	33.478,07
4310108005 Depreciação de máquinas e equipamentos	0,00	2.036,01	0,00	2.036,01
4310108006 Depreciação de benfeit. imóveis de terceiros	0,00	1.801,36	0,00	1.801,36
**** 4310111 OUTROS CUSTOS FINANCEIROS SHOPPINGS	0,00	150.040,35	56.632,90-	93.407,45
4310111001 OUTRAS RECEITAS FINANCEIRAS SHOPPINGS	0,00	2.283,89	56.632,90-	54.349,01-
4310111002 OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS SHOPPINGS	0,00	147.756,46	0,00	147.756,46
*** 433 INVESTIMENTOS	0,00	709,82	0,00	709,82
**** 43301 INVESTIMENTOS	0,00	709,82	0,00	709,82
**** 4330101 INVESTIMENTOS COMERCIAIS	0,00	709,82	0,00	709,82
4330101005 Outros custos com investimentos	0,00	709,82	0,00	709,82

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 5 Despesa	0,00	4.330.247,10	3.061.811,28-	1.268.435,82
** 51 Resultado Operacional	0,00	1.996.087,44	877.286,35-	1.118.801,09
*** 511 Despesa Operacional	0,00	1.996.087,44	877.286,35-	1.118.801,09
**** 51101 Administrativas	0,00	859.948,02	802.398,30-	57.549,72
***** 5110102 Despesas com Pessoal	0,00	105,66	0,00	105,66
***** 5110102019 Outras despesas administrativas	0,00	105,66	0,00	105,66
***** 5110106 Com Ocupação	0,00	801.827,13	801.827,13-	0,00
***** 5110106011 DEPRECIACAO DE ATIVO IMOBILIZADO	0,00	565.831,12	565.831,12-	0,00
***** 5110106016 VENDA DE ATIVO IMOBILIZADO	0,00	198.680,57	198.680,57-	0,00
***** 5110106028 Depreciação de instalações	0,00	30.608,22	30.608,22-	0,00
***** 5110106030 Depreciação de móveis e utensílios	0,00	1.619,07	1.619,07-	0,00
***** 5110106031 Depreciação de máquinas e equipamentos	0,00	3.286,79	3.286,79-	0,00
***** 5110106032 Depreciação de benf. em imóveis de 3os	0,00	1.801,36	1.801,36-	0,00
***** 5110107 UTILIDADES E SERVIÇOS	0,00	57.965,23	571,17-	57.394,06
***** 5110107001 PUBLICAÇÕES	0,00	5.281,33	0,00	5.281,33
***** 5110107002 REPRODUCOES, AUTENTICACOES E COPIAS	0,00	97,56	0,00	97,56
***** 5110107004 CORREIOS E POSTAIS	0,00	8,58	0,00	8,58
***** 5110107006 ENQUILMENTOS	0,00	611,75	0,00	611,75
***** 5110107011 SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS	0,00	18.000,00	0,00	18.000,00
***** 5110107013 SERVIÇOS CONTÁBEIS	0,00	13.000,00	0,00	13.000,00
***** 5110107014 SERVIÇOS DE AUDITORIA	0,00	18.355,33	0,00	18.355,33
***** 5110107016 SERVIÇOS DE INFORMÁTICA	0,00	1.760,68	571,17-	1.189,51
***** 5110107024 SERVIÇOS PRESTADOS PESSOA JURÍDICA	0,00	850,00	0,00	850,00
***** 5110110 DESPESAS REEMBOLSAVEIS E VIAGENS	0,00	50,00	0,00	50,00
***** 5110110002 DESPESAS REEMBOLSAVEIS - CONDUÇÃO	0,00	50,00	0,00	50,00
***** 51105 Despesas Tributárias	0,00	131,45	11,24-	120,21
***** 5110501 Tributos/Taxas/Contribuições	0,00	131,45	11,24-	120,21
***** 5110501008 MULTAS S/ IMPOSTOS	0,00	53,59	0,00	53,59
***** 5110501019 IMPOSTOS E TAXAS	0,00	0,01	5,62-	5,61-
***** 5110501025 IR S/ APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	77,85	5,62-	72,23
***** 51110 Resultado Financeiro Líquido	0,00	1.135.907,62	42.930,85-	1.092.976,77
***** 5111001 Receitas Financeiras	0,00	0,00	37.147,88-	37.147,88-
***** 5111001004 RENDIMENTO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	0,00	36.934,74-	36.934,74-
***** 5111001010 JUROS SELIC	0,00	0,00	213,14-	213,14-
***** 5111002 Despesas Financeiras	0,00	1.131.653,00	5.782,97-	1.125.870,03
***** 5111002001 DESPESAS BANCARIAS	0,00	15,02	1,02-	14,00
***** 5111002006 JUROS S/ EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	0,00	1.095.864,96	0,00	1.095.864,96
***** 5111002012 DESPESAS EMISSÃO EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTO	0,00	25.387,36	0,00	25.387,36
***** 5111002016 TAXA POR ADMINISTRAÇÃO DE CRI	0,00	10.144,33	5.781,95-	4.362,38
***** 5111002025 IOF-IMPOSTO S/OPERACOES FINANCEIRAS	0,00	241,33	0,00	241,33

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
***** 5111003 TRIBUTOS SOBRE RESULTADO FINANCEIRO	0,00	4.254,62	0,00	4.254,62
5111003001 (-) PIS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	594,74	0,00	594,74
5111003002 (-) COFINS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	3.659,88	0,00	3.659,88
**** 51120 OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	0,00	100,35	31.945,96-	31.845,61-
***** 5112001 OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	0,00	100,35	31.945,96-	31.845,61-
5112001003 OUTRAS RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	100,35	31.945,96-	31.845,61-
** 52 Custo com Obra e Projetos	0,00	2.122.922,71	2.122.922,71-	0,00
*** 521 Custo com Obra e Projetos	0,00	2.122.922,71	2.122.922,71-	0,00
**** 52101 Custo com Obra e Projetos	0,00	2.122.922,71	2.122.922,71-	0,00
***** 5210101 Custos com Projetos	0,00	2.122.922,71	2.122.922,71-	0,00
5210101002 Custos com Imobilizados	0,00	2.122.922,71	2.122.922,71-	0,00
** 53 Impostos e Contribuições sobre a Renda	0,00	211.236,95	61.602,22-	149.634,73
*** 531 IMP SOBRE A RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	211.236,95	61.602,22-	149.634,73
**** 53102 IMP SOBRE A RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	211.236,95	61.602,22-	149.634,73
***** 5310201 IRPJ	0,00	151.671,71	41.646,18-	110.025,53
5310201001 IMPOSTO DE RENDA	0,00	41.646,18	41.646,18-	0,00
5310201002 IRPJ DIFERIDO	0,00	110.025,53	0,00	110.025,53
***** 5310202 CSLL	0,00	59.565,24	19.956,04-	39.609,20
5310202001 CONTRIBUICAO SOCIAL	0,00	19.956,04	19.956,04-	0,00
5310202002 CSLL DIFERIDO	0,00	39.609,20	0,00	39.609,20

Rec. Saphyr Osasco Empr.		EMITIDO EM: 31.05.2019 - 16:12:41		Pag. 11	
CNPJ: 14.645.604/0001-08		* * * BALANCETE ANALITICO * * *		Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019	
Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final	
Total Geral.....	Debito..... 84.797.599,43				
	Credito..... 84.797.599,43-				

ANEXO 3





Laudo de Avaliação

**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS E HSI MALLS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ADMINISTRADO POR
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A**

Super Shopping Osasco

Abril, 2019

Laudo nº 7.468b/19

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



06 de junho de 2019

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Referência: Laudo de avaliação do Super Shopping Osasco

Localização: Avenida Autonomistas, 1.828 – Industrial Autonomistas – Osasco / SP

De acordo com a proposta nº 6.298A/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 22 de janeiro de 2019, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda. Na data de 30 de maio de 2019 o Cliente solicitou nova emissão do laudo com data-base de valor para Abril de 2019, conforme nossa proposta nº 6695/19.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

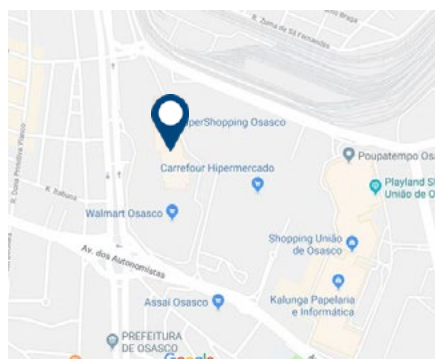
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	31
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	31
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	31
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	31
6.3.1 <i>Metodologia</i>	31
6.3.2 <i>Premissas adotadas</i>	31
6.3.2.1 Receitas operacionais projetadas	32
6.3.2.2 Despesas operacionais projetadas	33
6.3.2.3 Resultado operacional líquido	34
6.3.2.4 Receitas e despesas não operacionais.....	34
6.3.2.5 Outras premissas	35
6.3.3 <i>Valor do ativo</i>	37
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38
ANEXOS	
I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II - PLANTAS	
III - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Av. Autonomistas, 1.828
Industrial Autonomistas - Osasco /

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Super Shopping Osasco
Tipologia da propriedade	: <i>Shopping Center</i>
Solicitante	Hemisferio Sul Investimentos and HSI Malls Fundo : de Investimento Imobiliário, managed by Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Participação avaliada	: 61,90%
Área bruta locável total	: 17.008,20 m ²
Taxa de ocupação	: 93,23%
Área vaga	: 1.151,00 m ²
Número de lojas vagas	: 15
Prazo de absorção	: 60 meses
Valor final	: R\$ 158.500.000,00
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 9.319,03
Valor da participação	: R\$ 98.111.500,00
Parâmetros financeiros	
Taxa de desconto	: 10,00% a.a.
<i>Terminal cap. rate</i>	: 9,50% a.a.
NOI estabilizado	: R\$ 13.253.166,00
<i>Cap Rate</i> de entrada	: 8,36%
Múltiplo do NOI	: 11,96
Taxas de crescimento de aluguel mínimo	
Do 1º ao 5º ano	: 0,00% a.a.
A partir do 6º ano	: 1,00% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00%
Data da inspeção	: 22-jan-19
Data da avaliação	: abril-19

**Informações da propriedade**

Nome da propriedade Super Shopping Osasco
Endereço Av. Autonomistas, 1.828
Industrial Autonomistas - Osasco / SP

Dados da propriedade

Área de terreno (m²) 133.299,00
Densidade de ocupação 0,13
Zoneamento ZCS - Predominantly

Área Bruta Locável (m²) 17.008,20
Inauguração outubro-05
Condição atual da construção Boa

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise 10 anos
Taxa de desconto (a.a.) 10,00%
Terminal Cap. Rate (a.a.) 9,50%
Inflação 0,00%

Valor Final

Valor final estimado **R\$ 158.500.000,00**
Data base abril-19
Cap de entrada (a.a.) - Estabilizado 8,36%
Múltiplo do NOI - Estabilizado 11,96

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel Mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
Âncoras						
RENNER	C01	1	2.774,16	16,31%	R\$ 30,57	out-25
Total das âncoras		1	2.774,16	16,31%		
Lojas						
Cinema		1	2.576,00	15,15%		
Satélites		112	7.184,04	42,24%		
Alimentação		23	1.590,00	9,35%		
Megalojas		3	1.733,00	10,19%		
Lojas vagas		15	1.151,00	6,77%		
Total de lojas satélites		154	14.234,04	83,69%		
Total de Lojas e ABL		155	17.008,20			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.298/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, complementada pela proposta nº 6695/19, assinada em 06 de junho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Autonomistas, 1.828 – Industrial Autonomistas – Osasco / SP, para data-base de abril de 2019, para o HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrados por Santander Securities Services Brasil DTVM S.A, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Osasco – SP, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.



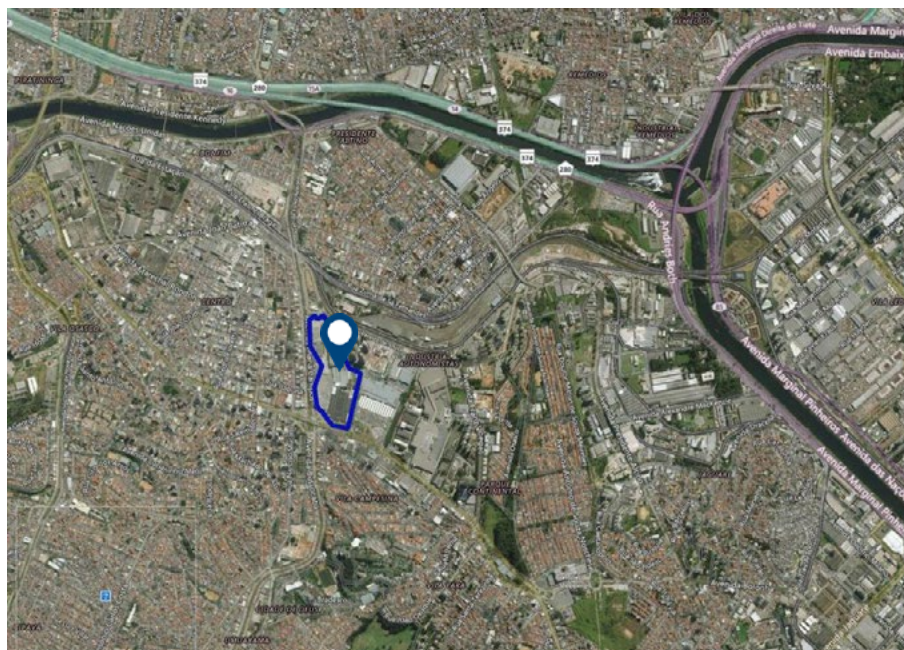
A Cliente concorda com os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Cidade - Estado	: Industrial Autonomistas - Osasco / SP
Densidade de Ocupação	: Média - Alta
Padrão Econômico	: Médio
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa

TABELA 2 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

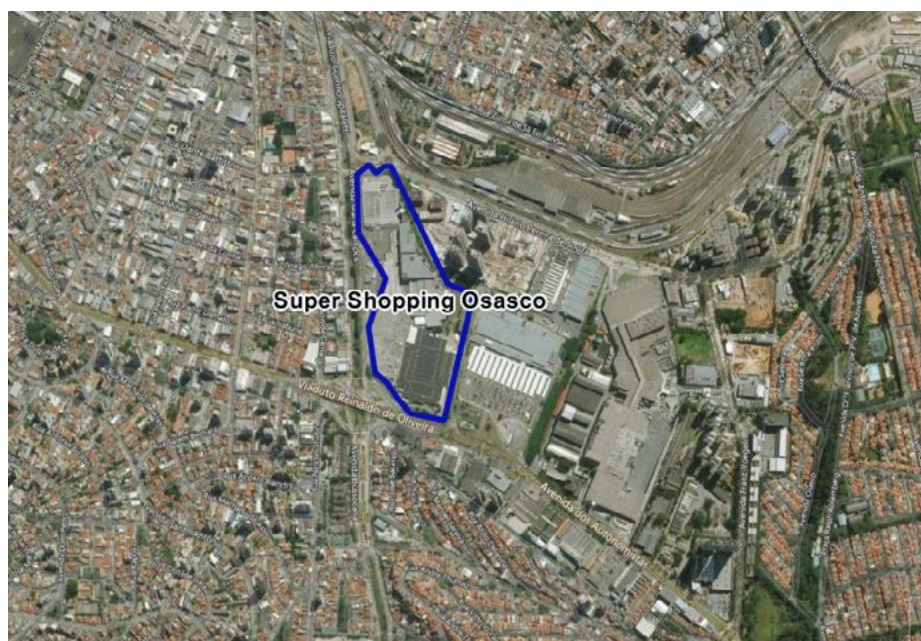
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o *shopping center* foi construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Área Total do Terreno	: 133.299,00 m ²
Configuração do Terreno	: Irregular
Topografia	: Inclínada
Uso Urbano (Zoneamento)	: ZCS - Predominantly Commercial Use Zone
Principais acessos	: Av. Autonomistas, Av. Domingos Odália Filho and Av. Hilário Pereira de Souza

TABELA 3 - DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do *shopping center* são:

Dimensões e Principais Características da Construção	
Área Total Construída	: 60.000,00 m²
Área bruta locável	: 17.008,20 m²
Ano de inauguração	: 2005
Número de pavimentos	: 2
Total de vagas de estacionamento	: 2.800
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa e pele de vidro
Piso	: Piso de marmore nos corredores, piso cerâmico
Paredes	: Drywall com pintural

TABELA 4— CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus	: de 100m a 300m do imóvel
Estações de trem	: a mais de 500m do imóvel
Estações de metrô	: não existente

TABELA 6 - TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Sim
Agência dos Correios	: Sim
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Sim
Escola	: Sim

TABELA 7 - SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial	: Expressiva
Comercial	: Predominante
Serviços	: Expressiva
Industrial	: Inexpressiva
Logística	: Inexpressiva

TABELA 8 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Análise do Mercado Nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país experienciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continuam alta.

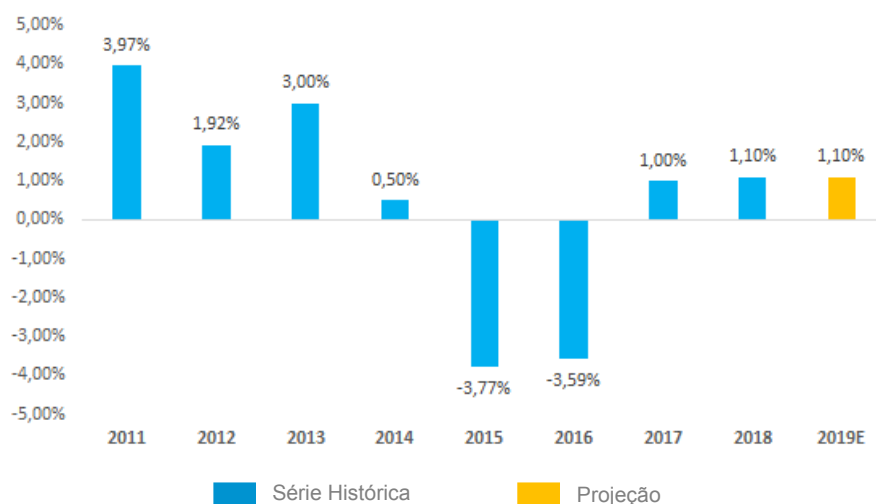
O ano de 2018 iniciou com um desempenho frustrante da economia no primeiro e segundo trimestre, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial.

Embora o ano de 2018 tenha apresentado alguns momentos críticos, se espera para o último trimestre um período mais estável, com crescimento econômico seguindo o desempenho do trimestre anterior, declínio constante da taxa de desemprego e retorno da confiança do mercado e investimentos na economia brasileira.

PIB

De acordo com a previsão do Banco Central do Brasil, o crescimento do PIB para o fim do ano de 2018 será positivo a uma taxa de 1,3% e de 2,5% para o ano de 2019. O terceiro trimestre de 2018 demonstrou um cenário mais otimista, com aumento de 1,7%, enquanto o primeiro e segundo trimestres do ano foram considerados frustrantes com alta no PIB de 0,4% e 0,2%, respectivamente. Embora o desempenho recente seja superior ao do final de 2017, é considerado ainda muito baixo para colocar o país em um patamar semelhante ao anterior à crise. De acordo com JP Morgan, a recessão de 2015 e 2016 teve uma maior relação com a instabilidade estrutural políticas que financeira. O fim da especulação sobre o resultado da eleição presidencial deve trazer mais estabilidade sobre a crise política, dessa forma, resultar em um cenário mais propício para o crescimento econômico.

O gráfico a seguir apresenta o desempenho histórico do PIB e as projeções a curto prazo:

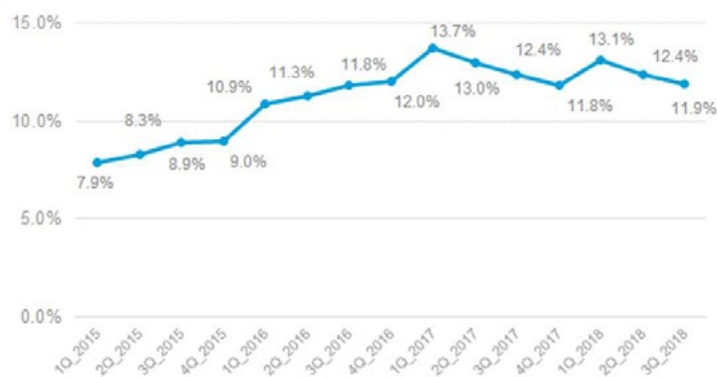
GRÁFICO 1. PIB – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÃO– 2011 A 2019

Fonte: Banco Central do Brasil

Desemprego

Em decorrência da crise econômica, muito dos empregos criados no Brasil entre 2010 e 2014 foram perdidos. Estudos acadêmicos demonstram que o reflexo no setor industrial foi semelhante a uma regressão 10 anos. Dessa forma, a taxa de desemprego permanece em um nível alto.

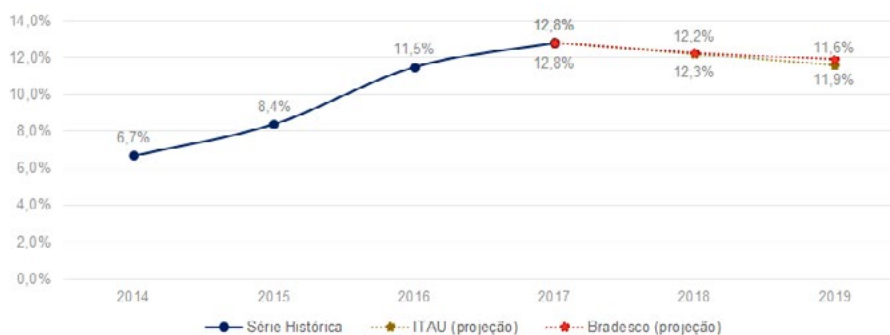
No terceiro trimestre de 2018, foi registrada queda da taxa de desemprego, fechando em 11,9%, segunda queda consecutiva no ano e uma das menores taxas registradas nos últimos 3 anos. Principal motivo associado a esse indicador é a aprovação de leis que desregulam os contratos trabalhistas e instituem o sistema de terceirização para a maior parte das modalidades de trabalho.

GRÁFICO 2. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA – 2015 A 2018

Fonte: IBGE

A maior parte dos indicadores de mercado de trabalho demonstram um avanço menos robusto da população empregada e dos salários reais, que afetam diretamente padrão de consumo domiciliar anual e o cenário de queda sobre a projeção do PIB. É importante ressaltar que parte desta estatística não inclui a população desempregada no mercado informal ou que abriram pequenos negócios, um fenômeno constantemente observado durante o período de crise econômica.

O gráfico a seguir apresenta dados históricos e projeções a curto prazo sobre a taxa desemprego no Brasil:

GRÁFICO 3. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÕES – 2014 A 2019

Fonte: Banco Itaú e Banco Bradesco

Inflação e Taxa de Juros

Geralmente, após um período de profunda recessão como o enfrentado pelo Brasil, existe uma quantidade de estoque na economia suficiente para que não exista alta na inflação durante o processo de recuperação.

A inflação é a menor em mais de uma década, o que favorece o poder de compra da população e que permite uma redução na taxa de juros.

Considerando apenas os últimos 12 meses de análise, a taxa CPI do terceiro trimestre de 2018 ficou em torno de 4,0%, próximo da meta da inflação a longo termo do Banco Central. As principais causas da queda da inflação são o enfraquecimento geral das demandas, consequências da profunda crise econômica que afetou o país e ainda sentida pela população.

Uma vez que a inflação se apresenta sob controle, o Banco Central iniciou a redução do ciclo da taxa básica de juros. Como a taxa culminou em 2016, atingindo 14,75%, em 2018 a taxa foi reduzida a 6,50%. Instituições financeiras esperam que a taxa SELIC permaneça estável a 6,50% até o fim de 2018, como possibilidade alta para 8,00% até o fim de 2019.

GRÁFICO 3. IPCA



Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

GRÁFICO 4. TAXA BÁSICA DE JUROS



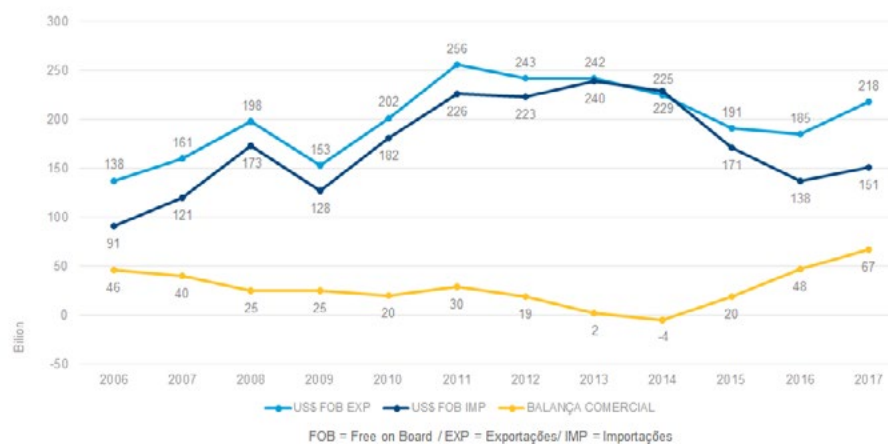
Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

Balança Comercial e Taxa de Câmbio

De acordo com o Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços, as exportações brasileiras foram US\$ 217.804 bilhões em exportações contra US\$ 150.316 bilhões em importações, em 2017. É o melhor resultado anual desde o início dos registros históricos, desde 1989.

A principal razão desse superávit da balança comercial em 2017 foi a redução no volume de importações nos últimos 3 anos e o maior aumento em exportações com 2017 quando comparado com o volume de importações. Em comparação com os três anos anteriores, houve um aumento de 23% no volume de exportações, enquanto importações caíram 43%.

GRÁFICO 5. BALANÇA COMERCIAL



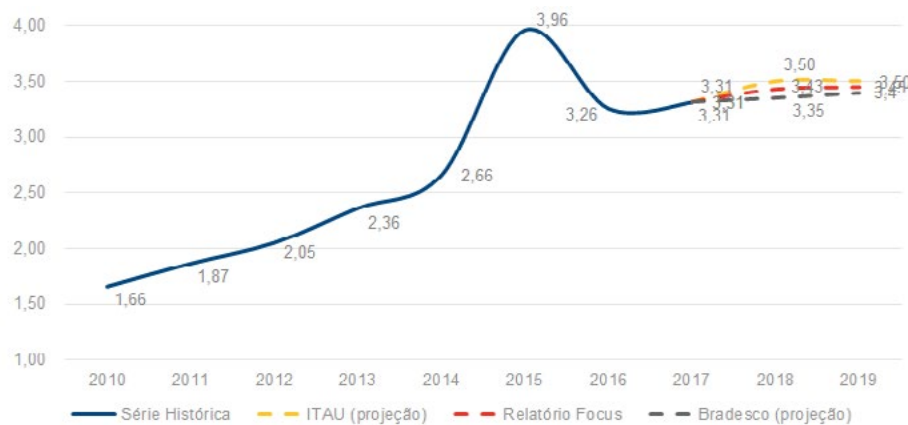
Fonte: Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços

Exportações cresceram após cinco anos. Esse aumento registrado nas exportações pode ser atribuído a dois fatores: o volume das exportações e o preço dos produtos. O número de produtos exportados cresceu 7,6% em comparação com o ano anterior, porém o preço de produtos brasileiros foi maior em 10,1%. As importações também cresceram, no entanto, de maneira mais moderada.

As expectativas do Banco Central para 2018 é de um superávit da balança comercial de R\$ 56,1 bilhões com leve diminuição em 2019, atingindo R\$ 47,6 bilhões.

O bom resultado da balança comercial não foi suficiente para evitar a valorização do USD sobre o BRL. De acordo com o banco Itaú, essas expectativas são reforçadas pelo bom desempenho da economia americana e pela entrada de Dólares nos Estados Unidos. Os cenários dos bancos Bradesco e Itaú, assim como do relatório Focus do Banco Central, consideram que a taxa de câmbio será ligeiramente mais alta que o nível atual.

GRÁFICO 6. BALANÇA COMERCIAL



Fonte: Banco Central. Banco Itaú e Banco Bradesco

Índice de Confiança

As expectativas futuras dos investidores é importante indicador para a economia. A importância desse indicador é explicada a partir da percepção de risco a partir da perspectiva do investidor. Por isso, o volume de investimentos existentes em um país em desenvolvimento está diretamente relacionado com crescimento e desenvolvimento econômico, uma vez que impacta na geração de empregos e na renda da população.

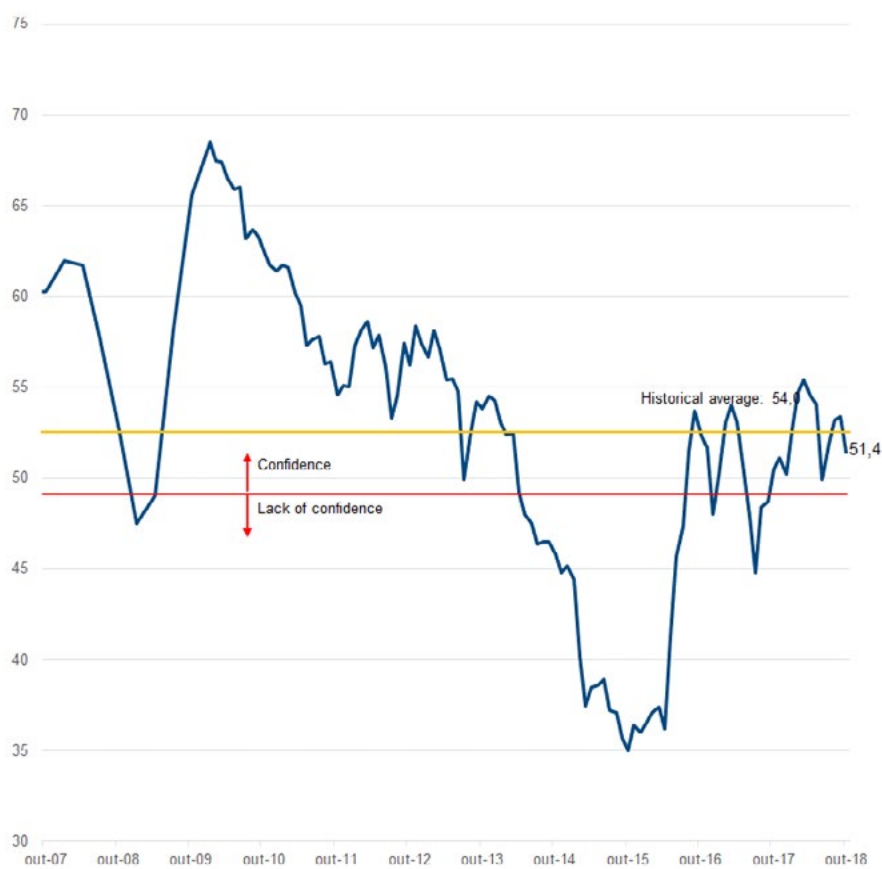
De acordo com o Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) da Confederação Nacional da Indústria (CNI), entre agosto de 2017 e março de 2018, o ICEI aumento em 8,4 pontos. No

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

entanto, de abril a junho de 2018, houve uma queda de 7,1 pontos. Esse resultado pode ser derivado de uma certa frustração dos investidores com a intensidade da recuperação econômica obsecradas nos primeiros meses do ano, considerada abaixo do esperado, coincidindo com período da paralização dos caminhoneiros, que quase paralisou o país por uma semana. Apesar das quedas recentes, houve recuperação que manteve o índice acima da margem de 50 pontos, que corresponde a um cenário positivo para investidores. Além disso, o ICEI se encontra 0,4 pontos da média histórica, que é de 54,2 pontos.

GRÁFICO 7. ÍNDICE DE CONFIANÇA DO EMPRESÁRIO INDUSTRIAL



Fonte: Confederação Nacional da Indústria

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

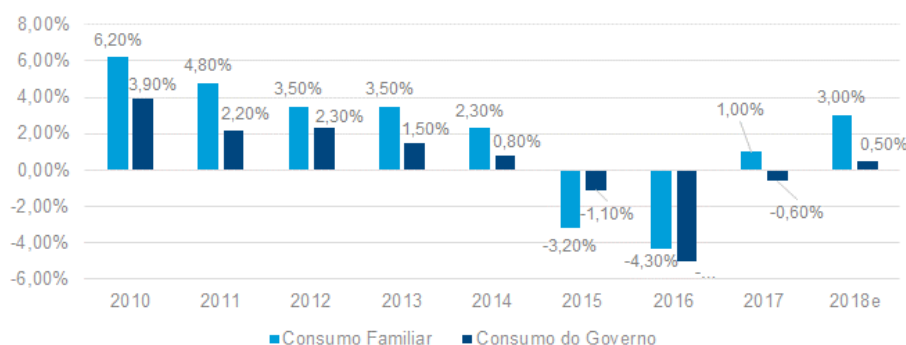
Em conclusão, os indicadores econômicos apresentados, apresentam sinais de recuperação quando comparados com os períodos anteriores, com destaque para a queda da inflação e, consequentemente, da taxa de juros, assim como o impacto positivo na balança comercial. Contudo, a impossibilidade da aprovação da reforma da previdência contribuiu com o cenário de insegurança dos investidores a respeito do progresso da economia, agravado também sobre a expectativa sobre as eleições.

Análise do Mercado Varejista

O atual cenário econômico não favorece uma rápida recuperação da recessão. O mercado de trabalho evidenciou um crescimento na quantidade de empregos em um ritmo mais lento que o esperado. De acordo com o Banco Bradesco, a taxa de desemprego atingirá índices abaixo de 10% apenas no ano de 2023. Além do ritmo lento da criação de empregos, consumidores estão aguardando aumentos salariais abaixo da taxa de inflação, refletindo em uma diminuição do poder de compra da população.

O cenário macroeconômico tem impacto direto no rendimento disponível dos brasileiros. Apesar do grande número de desempregados, é previsto um aumento de 3,0% no consumo em 2018 devido à queda da inflação e da taxa de juros. Oposto disso, os gastos governamentais estão previstos para diminuir a partir da postura de corte de gastos promovida pela política de corte de gastos, além da ajuda financeira a estados que apresentam dificuldades financeiras, que terão prioridade antes de políticas expansivas.

GRÁFICO 8. CRESCIMENTO DO CONSUMO



Fonte: IBGE e Banco Central

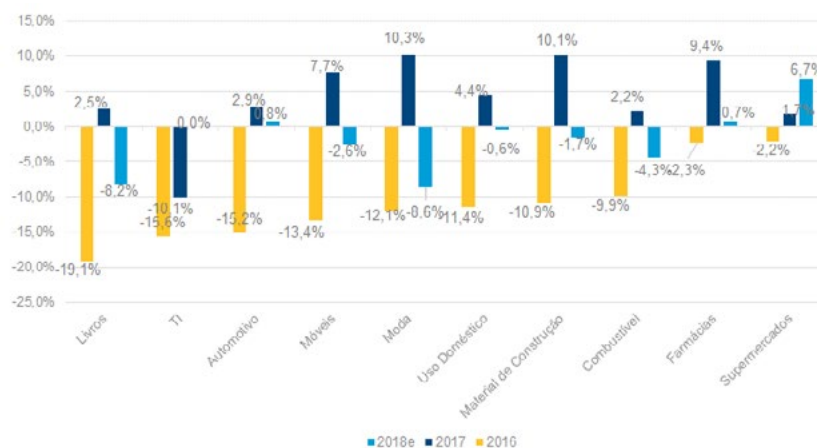
Após dois anos consecutivos em volume negativo, vendas do varejo cresceram em 2,0% em 2017, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE). Foi o melhor ano desde 2014 (2,2%). O volume de vendas do varejo expandido – que inclui venda de carros e materiais de construção – também cresceu, 4,0% em 2017.

De acordo com a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), lojas em shopping corresponderam a R\$ 147,5 bilhões em 2017, um aumento de 5,0% sobre o ano anterior. Na época de Natal, o movimento nas lojas foi de R\$ 51,2 bilhões, um aumento de 6,0% nas vendas.

O aumento anual foi acima dos 4,0% previstos pela associação e, para 2018, expectativa é de continuidade no aumento dos números, apesar do impacto negativo de acontecimentos como a Copa do Mundo e as eleições.

Entre os fatores que contribuem para esse aumento estão: (i) sinais de uma recuperação gradativa e lenta; (ii) o programa de recuperação de contas inativas do FGTS, responsáveis por injetar R\$ 44 bilhões na economia; e (iii) a queda da inflação e da taxa de juros.

GRÁFICO 9. VENDAS NO VAREJO EM TERMOS NOMINAIS



Fonte: IBGE

Dada a taxa de inflação abaixo do esperado, supermercados são os primeiros a sair da crise, por causa da baixa elasticidade da sua mercadoria. De acordo com a o Índice de Vendas da Associação Brasileira de Supermercados (ABRAS), em março de 2018, supermercados do país renderam 3,39% mais que em fevereiro, considerando a inflação. O índice cresceu 2,28% considerando o mesmo período no ano anterior.

Considerando a análise o desempenho global, o Brasil caiu novamente na classificação Kearney: o Índice de Desenvolvimento do Varejo Global classifica os 30 principais países para investimento no varejo, considerando mais de 20 fatores macroeconômicos e analisando os bons mercados atualmente e aqueles que serão bons no futuro. Em 2012 e 2013, o Brasil estava no topo deste ranking. Em 2014, estava em quinto lugar. Em 2015, caiu novamente para a oitava colocação. Em 2016, o Brasil desceu mais 12 posições e atingiu o 20º lugar. Em 2017, o país terminou em 29º lugar. De acordo com o relatório o motivo da queda brasileira foi o cenário de crise econômica e política que aconteceu no ano de 2016. Apesar da queda na classificação, o Brasil é o 4º país mais populoso na classificação dos 30 melhores países. Além disso, o consumo de artigos de luxo aumentou devido a depreciação da moeda.

TABELA 9. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO DO VAREJO GLOBAL

Country	2017 Rank	2016 Rank	2015 Rank	Change
India	1	2	15	1
China	2	1	1	-1
Malaysia	3	3	9	0
Turkey	4	6	n/a	2
United Arab Emirates	5	7	n/a	2
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Bolivia	28	n/a	n/a	n/a
Brazil	29	20	8	-9
Thailand	30	n/a	n/a	n/a

Fonte: A.T. KEARNEY

Índice de Expectativa do Consumidor

De acordo com a Confederação Nacional do Comércio (CNC), em maio de 2018 a Intenção de Consumo Familiar (ICF) registrou uma queda de 0,2% na avaliação mensal e um aumento de 12,1% em comparação com o mesmo período em 2017. O índice total permanece abaixo de 100 pontos, o que corresponde a um sentimento de insatisfação com o cenário presente. Famílias com renda abaixo de 10 salários mínimos demonstraram um aumento de 0,7% em comparação com o mês anterior, enquanto famílias com renda acima de 10 salários mínimos apresentaram uma diminuição de 8,0%. Atualmente, as famílias mais ricas representam 99,8 pontos, enquanto as demais representam 84,6 pontos.

Na comparação regional, a região Norte apresentou um aumento de 4,2% na intenção de consumo e a região Sul apresentou uma queda de 1,1%.

TABELA 10. ÍNDICE DE INTENÇÃO DE CONSUMO DAS FAMÍLIAS

Região	Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Norte	94	4,2%	21,7%
Nordeste	84,9	0,5%	6,2%
Centro-Oeste	93,6	-0,6%	6,6%
Sudeste	84,4	-0,2%	15,9%
Sul	92,2	-1,1%	7,8%
Brasil	87,1	0,2%	12,1%

Fonte: Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo

Outro indicador de consumo é o Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC), publicado pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). Em abril de 2018, o INEC registrou um aumento tímido de 0,3% em comparação com o mês anterior. Apesar do aumento, o INEC recuou 1,2% quando comparado com o mesmo período de 2016 e permaneceu 5,7% abaixo da média histórica. O gráfico abaixo apresenta o indicador INCE e a variação para o mês de abril de 2018:

TABELA 11. COMPONENTES DO INEC

Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Inflação	2,6%	9,3%
Desemprego	2,5%	6,8%
Renda disponível	2,7%	8,1%
Consumo de bens de luxo	-0,4%	-2,1%
Dívidas	-3,4%	11,2%
Situação financeira	-0,8%	10,5%
Geral	0,3%	-1,2%

Fonte: Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC)

Quanto maior o indicador no índice, maior é a porcentagem de respostas positivas, ou seja, maior o percentual de respostas aguardando queda na inflação ou na taxa de desemprego, aumento na renda pessoal, na venda de bens valiosos, melhor posição financeira ou menos dívidas.

A análise recente do INEC demonstra um retorno na confiança do consumidor na queda da inflação e taxa de desemprego, enquanto se espera por um aumento na renda. Entretanto, houve aumento nas dívidas familiares, porém de proporção moderada. Em geral, o índice apresenta mais componentes negativos que positivos no cenário dos consumidores.

Segmento do Varejo no Brasil

O Brasil é a quinta maior mercado mundial, com uma população de aproximadamente 260 milhões de habitantes, portanto, o mercado do varejo é significativo para a economia do país. Apesar da intenção de compra em 2017 ter atingido a menor taxa desde 2002, principalmente em decorrência da crise econômica, o mercado tem uma demanda grande e continua de bens. A análise do Instituto Brasileiro de Executivos de Varejo & Mercado de Consumo (IBERVAR) aponta a categoria Vestuário com a maior intenção de compra em 2017, com 17,2%. É esperado que os brasileiros consumam 5,8 bilhões de peças de vestuário por ano – número reduzido por conta da crise. Entre as principais categorias estão Materiais de Construção (7,6%) e Produtos da Linha Branca (7,4%) na intenção dos consumidores. Materiais de Construção também apresentou a queda mais significativa entre as principais categorias.

Anualmente, a IBEVAR realiza uma classificação das 120 principais empresas do segmento do varejo no Brasil de acordo com rendimento. É estimado que essas empresas correspondam a 28,3% de todo o mercado de varejo no Brasil. A seguir, é apresentada a lista com as dez principais empresas listada no ranking da IBEVAR do mercado de varejo em 2016:

TABELA 12. RANKING IBEVAR

#	Grupo	Renda em 2015 (R\$ / Milhões)	Nº Lojas	Nº Funcionários
1	Grupo Pão de Açúcar	76.933	2.181	146.000
2	Grupo Carrefour	42.701	288	76.077
3	Grupo Walmart Brasil	29.323	485	71.864
4	Lojas Americanas - Lasa	20.714	1.041	20.715
5	Magazine Luiza	10.498	786	21.745
6	O Boticário	10.100	3.962	7.000
7	Raia Drogasil	9.424	1.235	26.520
8	Cencosud Brasil Comercial Ltda	9.267	1.100	33.546
9	Máquina de Vendas	8.586	380	30.000
10	Lojas Renner S.A.	807	1.091	17.000

Fonte: IBEVAR

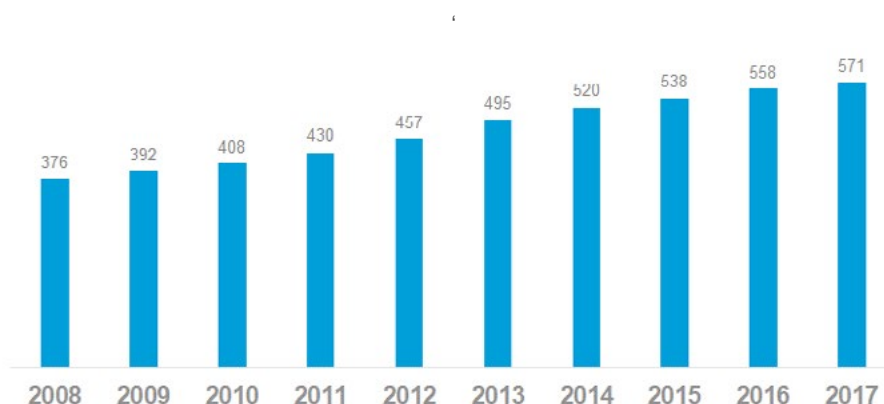
E-Commerce

De acordo com a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico, o *e-commerce* é um dos setores mais saudáveis da economia, não apenas sobrevivendo a crise, mas também em crescimento. O resultado é um crescimento do mercado de 12% em comparação com o desempenho de 2016, com uma receita de R\$ 59,9 bilhões. As categorias de maior destaque no setor é de eletrônicos, produtos óticos e acessórios automotivos. Para 2018, é esperado um crescimento de 15% e uma receita de R\$ 69 bilhões, com aparelhos celulares como principal categoria, com 33% das encomendas.

Mercado de Shoppings

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2017 com 571 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 15.850 milhões de metros quadrados, divididos em 102.300 lojas (85% de lojas satélites) com um total de receitas estimadas de R\$ 168 bilhões.

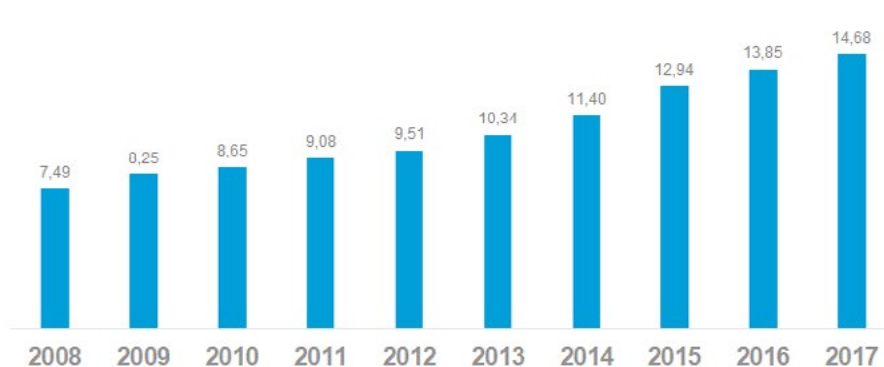
GRÁFICO 10. NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

O mês de dezembro de 2017 encerrou com 571 shoppings, um aumento de 13 shoppings em relação a dezembro de 2016. Esses shoppings tem um total de 897.506 vagas de estacionamento e 2.760 salas de cinema. Além disso, de acordo com a ABRASCE, o setor representou 12% do varejo nacional e é visitado por 463 milhões de consumidores por mês.

GRÁFICO 11. ABL EM MILHÕES DE M²

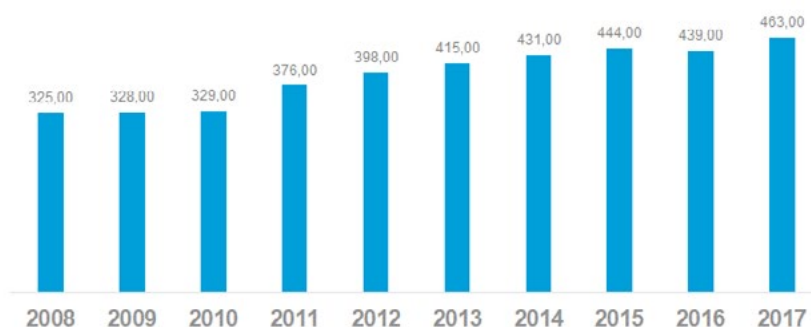


Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

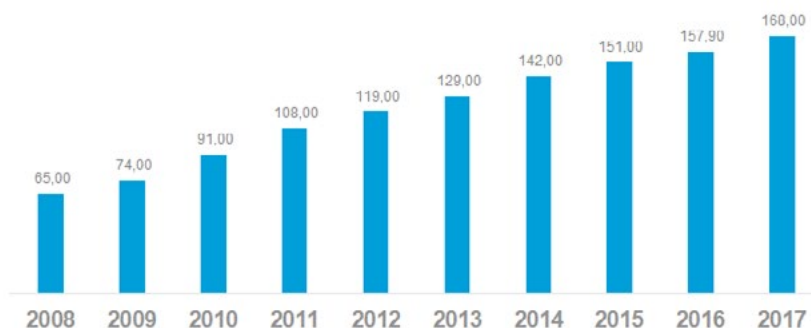
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

De 2008 a 2017 o indicador de fluxo de pessoas / visitantes por mês aumentou em 42% no mesmo período de 10 anos, mas esse crescimento não ocorreu de forma estável com períodos de crescimento ora rápidos, ora lentos. Em 2011 se deu o último aumento significativo no fluxo de visitantes (14%), por políticas que facilitaram a geração de crédito, causando otimismo ao mercado. Durante os anos de 2013 e 2014, o crescimento foi de apenas 4% e em 2015, com o início da crise e queda da confiança no país, houve queda no fluxo de visitantes. Com o recuperar da crise, foi evidenciado novamente um aumento no número de visitantes na ordem de 6% de 2016 para 2017, como demonstrado no gráfico abaixo:

GRÁFICO 12. NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

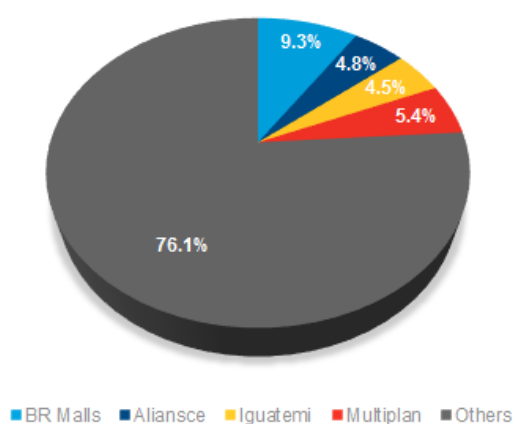
De acordo com dados da ABRASCE, total de vendas em 2017 foi de R\$ 168 bilhões, um aumento de 6% em comparação com 2016. A região mais rentável do país foi a Região Sudeste, responsável por R\$ 97 bilhões. O segundo melhor desempenho foi da Região Nordeste (R\$ 28,6 bilhões), seguido pela região Sul (R\$ 20,7 bilhões), a Região Centro-Oeste (R\$ 13,8 bilhões) e finalmente a região Norte com R\$ 7,1 bilhões.

GRÁFICO 13. EVOLUÇÃO DA RECEITA – SHOPPINGS CENTERS (BILHÕES / R\$)

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

As quatro principais empresas no Brasil detêm, isoladamente, 24% de todo o ABL do setor. Em 2006, a fatia de mercado dessas empresas correspondia a apenas 12%, que demonstra o crescimento e a dominância sobre o que foi exercida através dos anos. A BR Malls é a maior empresa no Brasil – por tamanho – mas em razão de venda de ativos, encolheu nos últimos anos. Enquanto em 2013 possuía participação em 51 shoppings, com ABL correspondente a 1.631 mil m², em 2016 a empresa encerrou o ano com participação em 44 shoppings e ABL correspondente a 1.612 mil m²

GRÁFICO 14. MARKET SHARE – SHOPPINGS NO BRASIL



Fonte: ABRASCE, RI BR MALLS, MULIPLAN, IGUATEMI, ALIANSCE

A receita de *shopping centers* no Brasil está crescendo mais rapidamente que vendas do varejo. Nos últimos dois anos, o setor do varejo sofreu com as crises econômica política do país. No entanto, apesar das vendas dos dois tipos sofrerem com a crise, os shoppings tiveram melhores resultados que o varejo em geral.

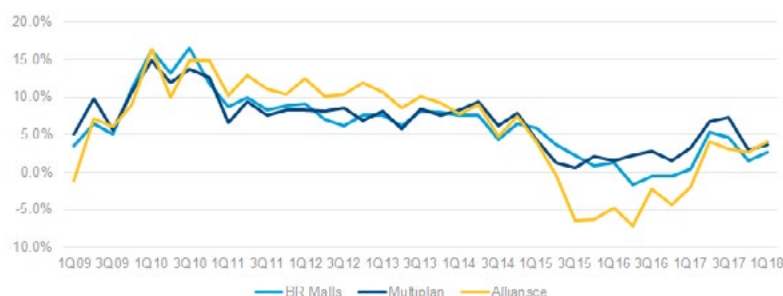
GRÁFICO 15. EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO DAS VENDAS: VAREJO X SHOPPINGS



Fonte: IBGE, ABRASCE, ICSC (INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTERS), RI ALIANSCE

Durante o período de 2015 a 2016, as vendas do setor de varejo tiveram desempenho negativo, chegando a -6,2%. De acordo com a ABRASCE, foi o pior resultado desde 2001, atribuído a recessão econômica, apesar do cenário favorável causado pela queda da taxa de juros e inflação controlada. O ano de 2017 mostrou uma recuperação das vendas que afundaram nos anos anteriores, mas ainda variam sem sinal de estabilidade. De qualquer forma, os shoppings no Brasil apresentam baixa taxa de penetração, com apenas 12% de todas as vendas do varejo. Em comparação com outros países, existe grande potencial para os shoppings brasileiros para capturar mais dessas vendas.

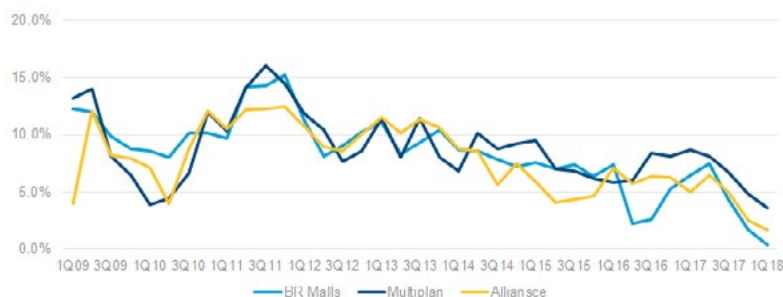
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VENDAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

No ano de 2015 e 2016, o país começou a sofrer com o desemprego e diminuição da renda populacional em razão da diminuição do crédito e crescimento da inflação em relação ao ano anterior. Este cenário foi intensificado com o cenário de crise política, interferindo na confiança dos investidores, piorando a economia na forma de atrasos em expansões e encerramento de atividades. No fim de 2016, a economia brasileira apresentou sinais de melhora e é esperado que continue em 2018, possivelmente impactando o resultado dos shoppings.

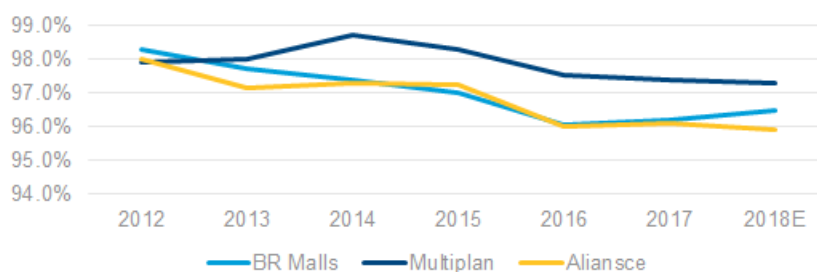
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL DE LOJAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

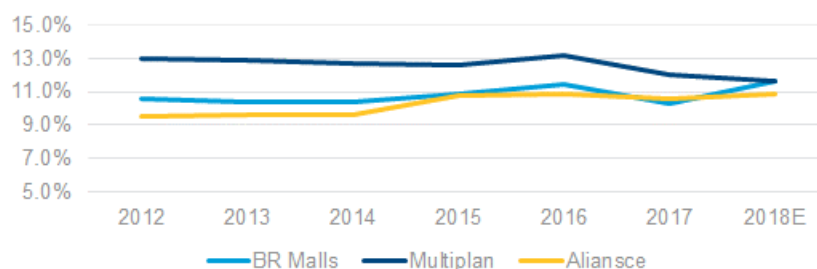
Com o bom momento da economia que ocorreu entre 2010 e 2012, os shoppings tiveram em 2011 o maior aumento do período, com BR Malls atingindo 15,2%, Multiplan com 16% e Aliansce com 12,5%, enquanto a inflação do ano era de 6,5%. Após esse período de entusiasmo do mercado, com acomodação e redução da economia, alíqueis começaram a ter uma pequena diminuição, encerrando 2015 com apenas 6,4%, 6,2% e 4,6% de aumento para BR Malls, Multiplan e Aliansce, respectivamente. Em 2015, a inflação de 10,67% além da recém-chegada crise resultou em descontos e negociações que visavam manter lojas nos shoppings. De qualquer forma, é importante mencionar que o ano de 2016 encerrou com inflação controlada em 6,29%. Em 2017, a queda nos alíqueis continuaram e atingiram as taxas mais baixas dos últimos anos, tendência que se seguiu em 2018.

GRÁFICO 17. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

GRÁFICO 18. HISTÓRICO VARIAÇÃO DO CUSTO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

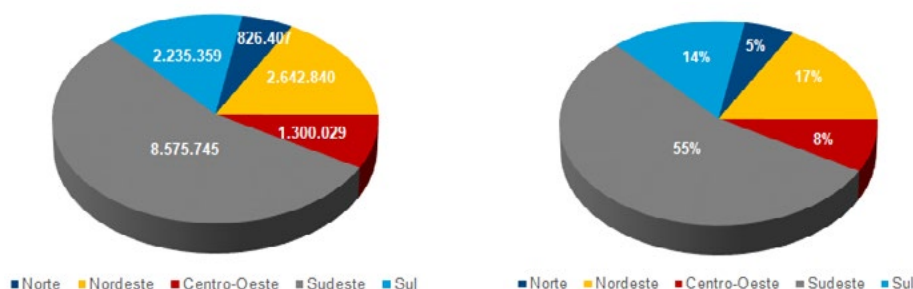
Os gráficos acima mostram a ocupação e o custo de ocupação nos shoppings entre os anos de 2012-2018 das três maiores empresas de shopping no mercado. Desde 2014, o cenário econômico tem causado declínio da ocupação média, que apresenta em recuperação atualmente. Contudo, é preciso destacar que todas as empresas apresentadas possuem ocupação acima de 90%.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Entretanto, o custo de ocupação tem subido principalmente devido a aumento de gasto com condomínio e outros custos, que cresceram acima do crescimento em vendas.

GRÁFICO 19. TOTAL DE ABL POR REGIÃO



Fonte: ABRASCE

Os shopping centers no Brasil estão concentrados em regiões onde o PIB é maior. A Região Sudeste apresenta a maior concentração de ABL com 55% do total (2017) e é responsável por 55,2% do PIB do país (2014). Além disso, é a região responsável pela maior receita do setor, R\$ 97 bilhões ou 58,4% do total. As outras duas regiões representam 31% do total de ABL e representam apenas 29,8% do total de ABL, são as regiões Sul e Nordeste. É importante ressaltar que apesar da região Sul apresentar um maior número de shoppings, a Região Nordeste apresenta uma maior ABL. Além disso, a Região Nordeste apresenta uma maior uma maior receita, com 71,2% do total, enquanto a Região Sul apresenta 12,5%. As regiões Norte e Centro-Oeste possuem o menor PIB, com 15,1% do total, além disso representam a menor quantidade de ABL, com apenas 13% do total e 13% em termos de receita do setor.

GRÁFICO 20. PROPORÇÃO DE SHOPPINGS NAS CAPITAIS E CIDADES DE INTERIOR



Fonte: ABRASCE

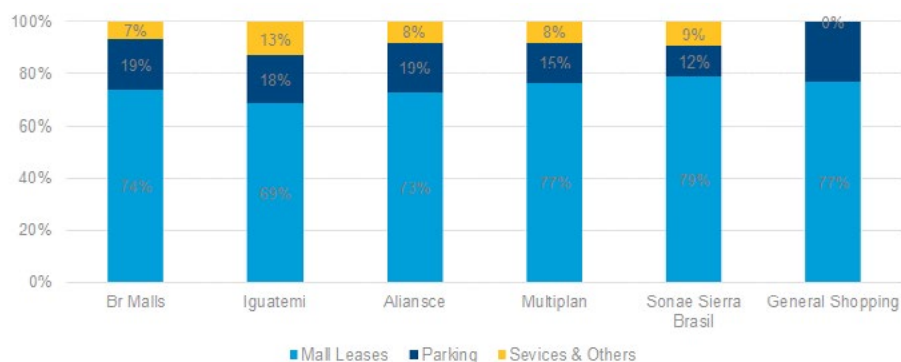
De acordo com a ABRASCE, as cidades do interior se tornaram o centro das atenções para novos investimentos. Em 2015, 67% dos lançamentos foram fora das capitais. Em 2016, o Brasil tinha apenas 47% dos shoppings localizados em capitais e 53% em outras cidades. Em 2017, 23 novos shoppings foram inaugurados, mas apenas 23% estão localizados nas capitais.

Taxas de Locação e Desempenho Operacional dos Shoppings

Em geral, o mercado de shoppings demonstra sinais de recuperação da tendência de queda, a partir de 2013. Isso pode observado a partir da análise do desempenho das empresas listadas, a partir das receitas de 2017 em comparação com os períodos anteriores, ao contrário do que acontecia em anos anteriores. Os destaques foram Aliansce e Multiplan, que cresceram 4,79% e 4,19%, respectivamente. General Shopping e BR Malls apresentaram o menor crescimento líquido, com apenas 0,8% e 0,3%, respectivamente, abaixo da taxa de inflação para o período. É importante mencionar que os resultados da BR Malls não foram considerados o rendimento da venda de ativos, o que colocaria a empresa com um crescimento de 1,6%.

Alguns desses fatores que influenciaram o desempenho foram o ligeiro aumento no consumo e queda na vacância. Contudo, esse número ainda é longe do que costumava ser anterior à crise econômica.

GRÁFICO 21. RECEITA POR EMPRESA



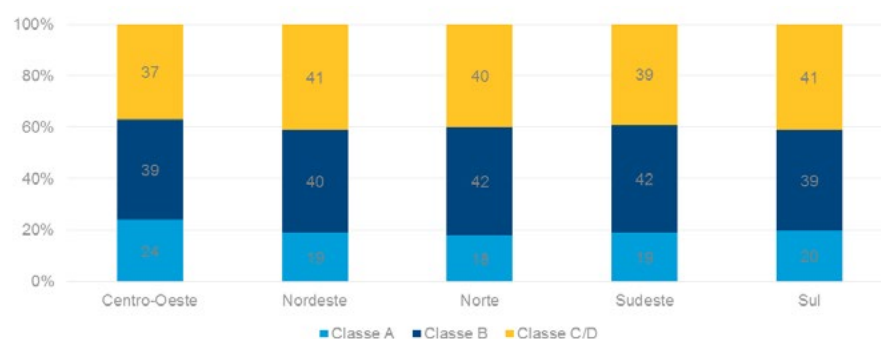
Fonte: ABRASCE

Apesar do aumento da exposição para consumidores ser um ponto positivo para investidores em shoppings, é importante mencionar que a receita dos shoppings é composta da receita de aluguéis, CDU, estacionamento e serviços. Além disso, a receita do aluguel é composta em maior parte pelo aluguel mínimo, que é ajustado pela inflação (IGP-M ou IPCA) em cada aniversário de locação e geralmente por uma porcentagem, comumente sendo 5 a 7% das vendas, como apresentadas pelo gráfico anterior.

Perfil do Consumidor em Shoppings no Brasil

De acordo com o Censo de 2015-2016 promovido pela ABRASCE, mesmo com a redução do poder de consumo, o número de visitantes nos shoppings center cresceu em 3,2% entre 2014 e 2015. A crença por trás desse aumento é de que o público visitante se sente seguro e a vontade nos shoppings, além de se configurarem como opção de entretenimento. Em 2016, esse número sofreu uma queda de 1,2%, considerada não significativa diante da crise econômica no país. De acordo com a pesquisa realizada pela ABRASCE e GFK (2016) o público jovem está entre os principais visitantes de shoppings, enquanto mulheres de Classe A, com idade de 16 a 19 anos, são o público com maior permanência nos shoppings;

GRÁFICO 22. PERFIL DOS VISITANTES POR REGIÃO



Fonte: CENSUS OF 2015-2016 ABRASCE

De acordo com a pesquisa, 63% dos visitantes vão ao shopping ao menos uma vez por semana e permanecem, em média 76 minutos. O setor de entretenimento foi destaque de crescimento, de 79% em 2012, para 88% em 2016, em relação a venda de ingressos. Em relação ao setor de alimentação, o número de pessoas que frequentou o cinema e posteriormente comprou algo para comer cresceu, de 74% em 2012 para 86% em 2016.

O mesmo estudo apontou que 72% dos entrevistados visita o shopping procurando um produto específico em umas das lojas, geralmente associado a lojas de departamento, reforçando a influência das lojas âncoras sobre as demais. Compras permanece como principal objetivo da ida de pessoas ao shopping, com 37%, seguido de alimentação com 11% e procura nas vitrines com 10%.

Novas Construções em 2018

De acordo com a ABRASCE, 5 shoppings foram inaugurados até maio de 2018, com ABL igual a 142.051 m² e outros 18 shoppings serão lançados até o fim do ano, com área de 524.685 m² de ABL. No total, 23 novos shoppings são esperados e um crescimento de 666.736 m² de ABL em 2018.

TABELA 13. NOVOS LANÇAMENTOS

Shopping Center	Cidade	Estado	ABL	Data da Inauguração
DF Plaza	Brasília	DF	33.000,00 m²	set/2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000,00 m²	jun/2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427,00 m²	set/2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235,00 m²	set/2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110,00 m²	jun/2017
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719,00 m²	abr/2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754,00 m²	jul/2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000,00 m²	nov/2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470,00 m²	set/2017
Golden Shopping Calhau	Sao Luis	MA	25.174,00 m²	set/2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100,00 m²	nov/2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000,00 m²	nov/2017
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000,00 m²	dez/2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000,00 m²	dez/2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000,00 m²	nov/2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000,00 m²	nov/2017
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400,00 m²	set/2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554,00 m²	nov/2017
Total			435.943,00 m²	

Fonte: ABRASCE

Dos 23 shoppings planejados para 2018, apenas 12 foram inaugurados. Uma razão para essa diferença foi o fator econômico que resultou no adiamento no lançamento de vários shoppings. Outro fator que influenciou foram as exigências de trabalho locais. Apesar disso, o número de lançamento de shoppings caiu em relação ao ano anterior. Em 2013, foram inaugurados 38 shoppings, em 2014, 25 lançamentos, e em 2015 foram apenas 18. Uma das razões para essa queda foi o fato de investidores preferirem apostar na expansão de shoppings já existentes que na inauguração de novas unidades.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4 Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

6.3.1 METODOLOGIA

O Método da Renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 12.000.462,00
Aluguel percentual	R\$ 960.037,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2.400.092,00
Outras receitas	R\$ 300.012,00
Potencial total de receitas	R\$ 15.660.603,00

TABELA 14 – RECEITA POTENCIAL

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 15.660.603,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

Aluguel mínimo – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

Aluguel percentual – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 8,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

Quiosque & Merchandising – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 20,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

Outras receitas – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 2.50% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 2,50% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência inicial de 3,00% da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo, com um decréscimo linear até atingir 1,00% em seis anos.

Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R\$ 237.338,00**.

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 15.423.265,00**.

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 936.238,00
Taxa de administração*	R\$ 0,00
Outras despesas	R\$ 1.233.861,00
Total Despesas operacionais	R\$ 2.170.099,00

TABELA 15 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

Encargos – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e adotou-se, baseado em informações históricas do empreendimento o custo médio de R\$ 70,00/m² de ABL vaga no *shopping center*.

Outras despesas – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2019, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 8,00% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo

6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$ 13.253.166,00**.

Super Shopping Osasco	
Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 12.000.462,00
Aluguel percentual	R\$ 960.037,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2.400.092,00
Outras receitas	R\$ 300.012,00
Potencial total de receita	R\$ 15.660.603,00
Vacância & Inadimplência (3%)	(R\$ 237.338,00)
Receita efetiva	R\$ 15.423.265,00
Encargos	R\$ 936.238,00
Outras despesas	R\$ 1.233.861,00
Total das despesas operacionais	R\$ 2.170.099,00
Resultado operacional líquido	R\$ 13.253.166,00

TABELA 16 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO**6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS**

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de 30 de abril de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	Do 1º ao 5º ano	0,00% por ano
	A partir do 6º ano	1,00% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância atual:	1.151,86 m²
	Período de absorção:	60 meses
Probabilidade de renovatória	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	75%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS



Super Shopping Osasco

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em abril de 2019

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	13.538,19	13.824,80	14.000,96	14.052,17	14.088,58	14.149,74	14.347,71	14.619,10	14.680,20	14.798,94	14.880,63
Absorção & Vacância	-1.125,78	-1.197,18	-806,26	-620,40	-430,10	-125,85	-415,16	-146,52	-123,45	-174,88	-163,75
Carência inicial	-40,80	-92,58	-45,65	-38,88	-54,01	-55,64	-94,98	-42,95	-28,42	-46,18	-39,01
Descontos	-371,15	-376,05	-394,47	-401,79	-408,13	-419,05	-415,13	-432,89	-435,85	-437,34	-440,34
Aluguel mínimo efetivo	12.000,46	12.158,99	12.754,58	12.991,10	13.196,33	13.549,20	13.422,43	13.996,75	14.092,48	14.140,54	14.237,53
Aluguel percentual	960,04	972,72	1.020,37	1.039,29	1.055,71	1.083,94	1.073,80	1.119,74	1.127,40	1.131,24	1.139,00
Total Rental Income	12.960,50	13.131,70	13.774,95	14.030,39	14.252,03	14.633,14	14.496,23	15.116,49	15.219,88	15.271,79	15.376,54
Receitas operacionais											
Estacionamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quiosque & Merchandising	2.400,09	2.431,80	2.550,92	2.598,22	2.639,27	2.709,84	2.684,49	2.799,35	2.818,50	2.828,11	2.847,51
Outras receitas	300,01	303,98	318,86	324,78	329,91	338,73	335,56	349,92	352,31	353,51	355,94
Total de receitas operacionais	2.700,10	2.735,77	2.869,78	2.923,00	2.969,17	3.048,57	3.020,05	3.149,27	3.170,81	3.181,62	3.203,45
Receita potencial total	15.660,60	15.867,48	16.644,73	16.953,38	17.221,21	17.681,71	17.516,28	18.265,75	18.390,69	18.453,41	18.579,98
Vacância & Inadimplência	-237,34	-240,44	-252,56	-257,48	-289,73	-488,27	-404,06	-483,99	-509,34	-498,74	-482,49
Receita efetiva	15.423,27	15.627,04	16.392,16	16.695,90	16.931,47	17.193,44	17.112,22	17.781,76	17.881,35	17.954,67	18.097,49
Despesas operacionais											
Encargos	936,24	849,95	564,95	496,48	355,44	94,77	312,46	88,66	126,25	104,03	118,90
Outras despesas	1.233,86	1.250,16	1.311,37	1.335,67	1.354,52	1.375,48	1.368,98	1.422,54	1.430,51	1.436,37	1.447,80
Total de despesas operacionais	2.170,10	2.100,11	1.876,32	1.832,16	1.709,96	1.470,24	1.681,43	1.511,20	1.556,76	1.540,41	1.566,70
Resultado operacional líquido	13.253,17	13.526,92	14.515,84	14.863,74	15.221,51	15.723,20	15.430,79	16.270,57	16.324,59	16.414,26	16.530,80
Despesas não operacionais											
FRA	308,47	312,54	327,84	333,92	338,63	343,87	342,24	355,64	357,63	359,09	361,95
Comissões de locação	122,39	277,71	136,93	116,63	162,02	166,89	284,90	128,81	85,25	138,52	117,00
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de despesas não operacionais	430,86	590,25	464,78	450,55	500,65	510,76	627,15	484,45	442,88	497,61	478,95
Fluxo de caixa	12.822,31	12.936,68	14.051,07	14.413,19	14.720,86	15.212,44	14.803,64	15.786,12	15.881,71	15.916,65	16.051,85

6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 10,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,50% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Super Shopping Osasco				
Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 9,75%	VP da propriedade 10,00%	VP da propriedade 10,25%
9,25%	R\$ 176.924.184,32	R\$ 162.800.000,00	R\$ 160.300.000,00	R\$ 157.900.000,00
9,50%	R\$ 172.268.284,74	R\$ 161.000.000,00	R\$ 158.500.000,00	R\$ 156.100.000,00
9,75%	R\$ 167.851.149,23	R\$ 159.300.000,00	R\$ 156.800.000,00	R\$ 154.400.000,00

Valores arredondados R\$100.000,00

TABELA 171 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **Valor de venda** da propriedade, em números redondos, para o mês de abril de 2019 foi estimado em:

R\$ 158.500.000,00

(Cento e cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais)

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potenciais compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da Capitalização da Renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da Capitalização Direta é preferido sobre Fluxo de Caixa Descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locatários, com diferentes taxas de locação, termos de contração, etc., a análise por Fluxo de Caixa Descontado apresenta mais significância, particularmente quando o Resultado Operacional Líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método Comparativo Direto, que é usado inicialmente por respeitar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método Comparativo Direto, nesse caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da Capitalização da Renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da Capitalização da Renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado de venda, para o mês de abril de 2019, foi estimado em **R\$ 158.500.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais)**.

Tempo de vida útil restante: 35 anos

Cota-Parte de Terreno: R\$ 63.400.000,00

Cota-Parte de Construção: R\$ 95.100.000,00

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 06 de junho de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS

CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente

São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS



> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Praça de Alimentação



Corredor



Corredor



Corredor



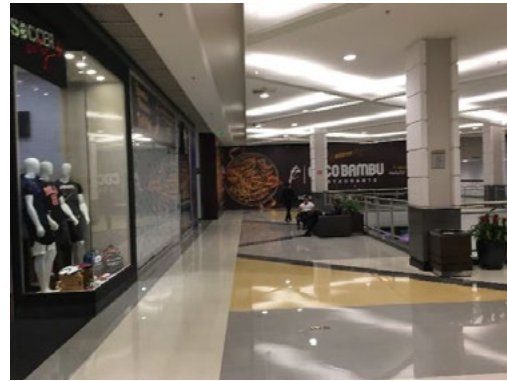
Corredor

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Corredor



Corredor



Estacionamento



Estacionamento



Área Técnica



Área Técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



> ANEXO II

> PLANTAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

[illegible]

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

335



> ANEXO IV

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pela CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não a CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação da CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. A CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pela CLIENTE.
7. A CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pela CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte da CLIENTE.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

ANEXO 4



Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquela recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção
área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperada requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciente

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População
totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço
quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle
valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente
resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento
imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)
medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)
retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio
grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

S

Seguro
transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro
evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização
qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto
qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno
taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada
medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados
aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa
menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual
valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil
valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade
valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico
estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento
valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, despendimentos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação
valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro
valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata
valor de mercado dos materiais reproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

ANEXO VIII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SHOPPING PÁTIO MACEIÓ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00552/19-01
PÁTIO MACEIÓ S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00552/19-01	DATA-BASE:	30 de abril de 2019

SOLICITANTE: HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado por SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A, doravante denominado HSI FII.

Fundo de Investimento, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.

OBJETO: PÁTIO MACEIÓ S.A., doravante denominada PÁTIO MACEIÓ.

Sociedade anônima fechada, com sede na Avenida Menino Marcelo, nº 3.800, Cidade Universitária, Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, inscrita no CNPJ sob o nº 08.665.957/0001-69.

OBJETIVO: Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor junto de PÁTIO MACEIÓ, em consonância com as exigências da Instrução CVM 472, para fins de oferta pública de cotas de emissão do HSI FII, com base na Instrução CVM 400.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por HSI FI para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de PÁTIO MACEIÓ, pela abordagem da renda, mediante a determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de PÁTIO MACEIÓ, utilizamos a metodologia da renda, que se baseia no exame do balanço patrimonial da organização.

CARACTERIZAÇÃO DE PÁTIO MACEIÓ

O Shopping Pátio Maceió foi inaugurado em 25 de novembro de 2009 e é um centro de compras, lazer, cultura, gastronomia e negócios. O shopping recebe em torno de 650 mil consumidores ao mês. O PÁTIO MACEIÓ tem 13 lojas-âncoras, 7 semiâncoras, 9 megalojas, parque de diversões, área de lazer, academia, cinema e uma unidade de faculdade.



VALOR FINAL ENCONTRADO

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes contábeis de PÁTIO MACEIÓ na data-base de 30 de abril de 2019.

BALANÇO PATRIMONIAL DE PÁTIO MACEIÓ (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	73.754.900	(19.315.374)	54.439.526
Caixa e equivalente de caixa	27.578.500	-	27.578.500
Aluguéis	17.935.751	(17.935.751)	-
(-) PCLD Aluguéis históricos	(14.570.288)	-	(14.570.288)
Cobertura de encargos de lojistas	4.411.559	-	4.411.559
Créditos a receber	(2.916.936)	(1.379.623)	(4.296.559)
Contas a receber CDU	1.379.623	(1.379.623)	-
(-) PCLD Inadimplência condomínio histórico	(4.411.559)	-	(4.411.559)
Outros créditos a receber	115.000	-	115.000
Adiantamentos a terceiros	147.041	-	147.041
Tributos a recuperar	60.104	-	60.104
Outros créditos	41.109.169	-	41.109.169
ATIVO NÃO CIRCULANTE	89.664.614	303.635.386	393.300.000
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.794	(55.794)	-
IMOBILIZADO	441.732	(441.732)	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	89.167.088	304.132.912	393.300.000
TOTAL DO ATIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526
PASSIVO CIRCULANTE	19.091.351	-	19.091.351
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	9.659.552	227.884	9.887.437
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	9.659.552	227.884	9.887.437
Empréstimos e financiamentos	9.878.061	-	9.878.061
Receitas Futuras	(227.884)	227.884	-
Outras Obrigações	9.375	-	9.375
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.668.611	284.092.127	418.760.738
TOTAL DO PASSIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IRECSLL.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE PÁTIO MACEIÓ	10
6. CONCLUSÃO	11
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

A APSiS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por HSI FII para determinar o valor justo de PÁTIO MACEIÓ, pela abordagem contábil.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais concedidas pelo cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanço patrimonial de PÁTIO MACEIÓ em 30 de abril de 2019.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial das empresas, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo de seus saldos contábeis.
- Laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3).
- Cálculo do patrimônio líquido das empresas.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

▪ CAIO FAVERO Projetos
▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora
▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos
▪ NATHALIA ROLIM Economista Projetos

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, na forma do §3º do art. 12 da Instrução CVM 472.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- Ressaltamos que os balanços utilizados na elaboração deste Laudo não contemplam os ajustes finais da *due diligence*, uma vez que ela não estava finalizada até a data de emissão deste trabalho. Sendo assim, a APSIS não se responsabiliza por diferenças decorrentes de posteriores ajustes na contabilidade.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSiS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSiS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSiS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSiS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A APSiS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e a de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, além de laudos realizados por terceiros. Não foram feitas vistorias nas propriedades, dado que apenas foi validado o valor da avaliação anterior.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA

Esta metodologia define a rentabilidade da empresa como sendo o seu valor operacional, equivalente ao valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro. Este fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acréscimos dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e deduzidos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a empresa levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é então trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, empresa e estrutura de capital.

A Abordagem da Renda considera que a operação da empresa e sua investida estão em andamento, então gerando fluxos de caixa futuros, de maneira que essa é metodologia adequada para avaliação.

356

O exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Foram analisados os livros de contabilidade de PÁTIO MACEIÓ, o laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3) e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir dos balanços das companhias, encerrados em 30 de abril de 2019 (Anexo 1).

EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de PÁTIO MACEIÓ:

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Aluguéis:	O grupo de contas de Aluguéis corresponde a créditos a receber com aluguéis futuros das lojas no shopping.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
PCLD Aluguéis:	O grupo de contas de PCLD Aluguéis refere-se à perda estimada com créditos de aluguéis de liquidação duvidosa.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Créditos a Receber:	A conta de créditos a receber é composta por Contas a Receber CDU (Cessão de Direito de Uso), PCLD inadimplência e outros créditos a receber.	Ajuste de contabilização em “Contas a Receber CDU” de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Investimentos:	Corresponde a participações permanentes em outras sociedades (ADM GERAL ESTACIONAMENTOS S.A.).	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Imobilizado:	Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de imobilizado, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Propriedades para investimento:	Os itens de propriedades para investimento são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de propriedades para investimento, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Receitas Futuras:	A conta de receitas futuras contempla PCLD com CDU, e é uma conta redutora do passivo.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Patrimônio líquido:	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.

5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE PÁTIO MACEIÓ

O presente Laudo foi elaborado com a finalidade de atender à legislação vigente, conforme descrito no Sumário Executivo. O balanço patrimonial tomado como base foi preparado pela companhia.

Apuraram os peritos que o valor de PÁTIO MACEIÓ, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 418.760.738 (quatrocentos e dezoito milhões, setecentos e sessenta mil, setecentos e trinta e oito reais), em 30 de abril de 2019, conforme tabela ao lado.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de PÁTIO MACEIÓ, utilizamos a metodologia de abordagem da renda, mediante laudo de avaliação do PÁTIO MACEIÓ elaborado por terceiros. Neste trabalho adicionamos à avaliação do PÁTIO MACEIÓ, o valor dos ativos e passivos não considerados no mesmo, e excluímos do Balanço do PÁTIO MACEIÓ os ativos e passivos que ficariam com dupla contagem em função da avaliação realizada (Anexo 3).

IMOBILIZADO E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Os ativos operacionais mais relevantes correspondem ao ativo imobilizado e propriedades para investimento. A metodologia de avaliação dos ativos imobilizados pode ser encontrada no Anexo 3 deste Laudo.



BALANÇO PATRIMONIAL DE PÁTIO MACEIÓ (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	73.754.900	(19.315.374)	54.439.526
Caixa e equivalente de caixa	27.578.500	-	27.578.500
Aluguéis	17.935.751	(17.935.751)	-
(-) PCLD Aluguéis históricos	(14.570.288)	-	(14.570.288)
Cobertura de encargos de lojas	4.411.559	-	4.411.559
Créditos a receber	(2.916.936)	(1.379.623)	(4.296.559)
Contas a receber CDU	1.379.623	(1.379.623)	-
(-) PCLD Inadimplência condomínio histórico	(4.411.559)	-	(4.411.559)
Outros créditos a receber	115.000	-	115.000
Adiantamentos a terceiros	147.041	-	147.041
Tributos a recuperar	60.104	-	60.104
Outros créditos	41.109.169	-	41.109.169
ATIVO NÃO CIRCULANTE	89.664.614	303.635.386	393.300.000
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.794	(55.794)	-
IMOBILIZADO	441.732	(441.732)	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	89.167.088	304.132.912	393.300.000
TOTAL DO ATIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526
PASSIVO CIRCULANTE	19.091.351	-	19.091.351
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	9.659.552	227.884	9.887.437
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	9.659.552	227.884	9.887.437
Empréstimos e financiamentos	9.878.061	-	9.878.061
Receitas Futuras	(227.884)	227.884	-
Outras Obrigações	9.375	-	9.375
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.668.611	284.092.127	418.760.738
TOTAL DO PASSIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IRGCSLL.

6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, calculado pela abordagem da renda e considerando as observações contidas nos capítulos 4 e 5 deste relatório, concluíram os peritos que o valor justo de **PÁTIO MACEIÓ** é R\$ 418.760.738 (quatrocentos e dezoito milhões, setecentos e sessenta mil, setecentos e trinta e oito reais), em 30 de abril de 2019.

O Laudo de Avaliação **AP-00552/19-01** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 12 (doze) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/SP 2078920, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

 MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora	 MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos	 CAIO FAVERO Projetos



7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. BALANÇO DE PÁTIO MACEIÓ
2. BALANCETE DE PÁTIO MACEIÓ
3. LAUDO DE AVALIAÇÃO REALIZADO POR TERCEIROS
4. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



ANEXO 1



BALANÇO PATRIMONIAL DE PÁTIO MACEIÓ (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	73.754.900	(19.315.374)	54.439.526
Caixa e equivalente de caixa	27.578.500	-	27.578.500
Aluguéis	17.935.751	(17.935.751)	-
(-) PCLD Aluguéis históricos	(14.570.288)	-	(14.570.288)
Cobertura de encargos de lojistas	4.411.559	-	4.411.559
Créditos a receber	(2.916.936)	(1.379.623)	(4.296.559)
Contas a receber CDU	1.379.623	(1.379.623)	-
(-) PCLD Inadimplência condomínio histórico	(4.411.559)	-	(4.411.559)
Outros créditos a receber	115.000	-	115.000
Adiantamentos a terceiros	147.041	-	147.041
Tributos a recuperar	60.104	-	60.104
Outros créditos	41.109.169	-	41.109.169
ATIVO NÃO CIRCULANTE	89.664.614	303.635.386	393.300.000
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.794	(55.794)	-
IMOBILIZADO	441.732	(441.732)	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	89.167.088	304.132.912	393.300.000
TOTAL DO ATIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526
PASSIVO CIRCULANTE	19.091.351	-	19.091.351
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	9.659.552	227.884	9.887.437
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	9.659.552	227.884	9.887.437
Empréstimos e financiamentos	9.878.061	-	9.878.061
Receitas Futuras	(227.884)	227.884	-
Outras Obrigações	9.375	-	9.375
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.668.611	284.092.127	418.760.738
TOTAL DO PASSIVO	163.419.514	284.320.012	447.739.526

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IR&CSLL.

ANEXO 2



Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 1. Ativo		159.196.564,50	83.573.699,06	79.350.749,51-	163.419.514,05
** 1.1 Ativo Circulante		69.031.620,53	80.095.209,32	75.371.929,68-	73.754.900,17
*** 1.1.1 Disponível		22.558.350,60	67.654.660,28	62.604.510,88-	27.578.500,00
**** 1.1.1.0.2 Bancos c/ Movimento		22.489.204,66	67.654.660,28	62.591.462,24-	27.552.402,70
***** 1.1.1.0.2.0.1 Contas Correntes		476.633,26	65.498.643,16	62.331.858,54-	3.643.417,88
***** 22-Banco Itau S/A		384.145,98	16.423.559,69	16.729.500,09-	78.205,58
1110201401 BANCO ITAU S/A		384.145,98	5.714.531,04	6.020.471,44-	78.205,58
1110201402 E: BANCO ITAU S/A		0,00	4.858.624,41	4.858.624,41-	0,00
1110201403 S: BANCO ITAU S/A		0,00	5.850.404,24	5.850.404,24-	0,00
***** 33-Banco Itau S/A-CDU		92.099,92	946.260,29	986.187,60-	52.172,61
1110201561 BANCO ITAU S/A - CDU		92.099,92	233.731,78	273.659,09-	52.172,61
1110201562 E: BANCO ITAU S/A - CDU		0,00	449.077,62	449.077,62-	0,00
1110201563 S: BANCO ITAU S/A - CDU		0,00	263.450,89	263.450,89-	0,00
***** 42-Banco do Nordeste do Brasil S/A		387,36	48.128.823,18	44.616.170,85-	3.513.039,69
1110201831 BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.		387,36	13.598.807,77	10.086.155,44-	3.513.039,69
1110201832 E: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.		0,00	26.729.019,99	26.729.019,99-	0,00
1110201833 S: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.		0,00	7.800.995,42	7.800.995,42-	0,00
***** 1.1.1.0.2.0.5 Aplicações Financeiras		22.012.571,40	2.156.017,12	259.603,70-	23.908.984,82
1110205405 BANCO NORDESTE - FI CURTO PRAZO		12.020.837,75	247.677,97	8.763,85-	12.259.751,87
1110205406 BANCO NORDESTE - FI CURTO PRAZO		8.012.155,41	1.869.418,53	250.839,85-	9.630.734,09
1110205408 BANCO NORDESTE - FI CURTO PRAZO		1.979.578,24	38.920,62	0,00	2.018.498,86
***** 1.1.1.0.2.0.8 Numerários em Transitio		0,00	0,00	0,00	0,00
***** 1.1.1.0.2.0.9 Antecipação de despesas		39.145,94	0,00	13.048,64-	26.097,30
***** 1.1.1.0.2.0.2 Despesas com CRI		39.145,94	0,00	13.048,64-	26.097,30
1110202003 ANTECIPAÇÃO DE DESPESAS		39.145,94	0,00	13.048,64-	26.097,30
*** 1.1.2 Realizável a Curto Prazo		46.503.269,93	12.440.549,04	12.767.418,80-	46.176.400,17
**** 1.1.2.0.2 Contas a Receber		5.891.183,61	11.571.799,42	12.602.896,79-	4.860.086,24
***** 1.1.2.0.2.0 Contas a receber		14.314.954,20-	1.900.426,33	2.155.759,65-	14.570.287,52-
1120200001 CONTAS A RECEBER NACIONAL		322.916,73	1.900.426,33	2.155.759,65-	67.583,41
1120200009 (-) PERDA ESTIMADAS CRÉDITOS LIQUIDADAÇÃO DUVIDOSA		14.637.870,93-	0,00	0,00	14.637.870,93-
***** 1.1.2.0.2.0.3 Aluguéis		18.950.440,06	9.152.721,05	10.167.410,34-	17.935.750,77
1120203001 ALUGUEL A RECEBER		17.815.204,91	9.017.879,29	10.167.410,34-	16.665.673,86
1120203002 ALUGUEL MÍNIMO		20.057,00	0,00	0,00	20.057,00
1120203011 LINEARIZAÇÃO DA RECEITA		1.115.178,15	134.841,76	0,00	1.250.019,91
***** 1.1.2.0.2.0.4 Reembolsos Empreendedores		4.421.009,56	0,00	9.450,89-	4.411.558,67

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
1120204003 COBERTURA DE ENCARGOS - LOJAS JURIDICO	4.421.009,56	0,00	9.450,89-	4.411.558,67
***** 1.1.2.0.2.0.7 Creditos a Receber	3.165.311,81-	518.652,04	270.275,91-	2.916.935,68-
1120207002 DESPESAS PAGAS COLIGADAS	40.436,92	11.446,31	0,00	51.883,23
1120207012 PAGAMENTO INDEVIDO E/OU A MAIOR	16.088,73-	10.663,94	9.001,15-	14.425,94-
1120207019 CONTAS A RECEBER - CDU	1.133.807,29	477.640,01	251.823,87-	1.379.623,43
1120207032 CONTAS A RECEBER - SINISTRO/SEGURO	77.542,27	0,00	0,00	77.542,27
1120207099 (-) PCID - CONTAS A RECEBER COMPRA DE INADIMPLENCI	4.421.009,56-	18.901,78	9.450,89-	4.411.558,67-
*** 1.1.2.0.4 Adiantamento a Terceiros	147.280,52	0,00	240,00-	147.040,52
***** 1.1.2.0.4.0.1 Adiantamento a Terceiros	147.280,52	0,00	240,00-	147.040,52
1120401005 ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	147.280,52	0,00	240,00-	147.040,52
*** 1.1.2.0.6 Imposto a Recuperar	59.009,43	1.439,38	344,42-	60.104,39
***** 1.1.2.0.6.0.1 Retidos na Fonte	0,00	344,42	344,42-	0,00
1120601004 I.R.F - S/APLICAÇÕES FINANCEIRAS	0,00	344,42	344,42-	0,00
***** 1.1.2.0.6.0.2 Imposto de Renda	56.117,86	1.055,96	0,00	57.173,82
1120602016 IMPOSTO DE RENDA A RECUPERAR 2017	56.117,86	1.055,96	0,00	57.173,82
***** 1.1.2.0.6.0.3 Contribuições Sociais	342,24	6,44	0,00	348,68
1120603016 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECUPERAR 2017	342,24	6,44	0,00	348,68
***** 1.1.2.0.6.0.4 Contribuições Federais	2.549,33	32,56	0,00	2.581,89
1120604011 PIS/COFINS A COMPENSAR 2013	2.549,33	32,56	0,00	2.581,89
*** 1.1.2.0.7 Demais Direitos a Receber	40.405.796,37	867.310,24	163.937,59-	41.109.169,02
***** 1.1.2.0.7.1.0 Emprést/Adiant com Empresas Lig	40.405.796,37	867.310,24	163.937,59-	41.109.169,02
1120710001 MUTUO COM EMPRESAS	40.405.796,37	867.310,24	163.937,59-	41.109.169,02
** 1.3 Permanente	90.164.943,97	3.478.489,74	3.978.819,83-	89.664.613,88
*** 1.3.1 Investimentos	4.053,02-	3.102.735,42	3.042.888,74-	55.793,66
**** 1.3.1.0.1 Partic.Permanentes em Outras Societ	4.053,02-	3.102.735,42	3.042.888,74-	55.793,66
***** 1.3.1.0.1.0.Investimentos Avaliados M.E.P	4.053,02-	3.102.735,42	3.042.888,74-	55.793,66
1310101001 AFAC - ADIANT. PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL - AT	0,00	1.485.400,00	1.485.400,00-	0,00
1310101071 ANTECIPAÇÃO DE DIVIDENDOS	12.879.909,38-	32.828,25	1.557.488,74-	14.404.569,87-
1310101115 ADM GERAL ESTACIONAMENTOS S/A	12.875.856,36	1.584.507,17	0,00	14.460.363,53
*** 1.3.2 Imobilizado	483.780,48	0,00	42.048,17-	441.732,31
**** 1.3.2.0.1 Custos de Aquisição	483.780,48	0,00	42.048,17-	441.732,31
***** 1.3.2.0.1.0.3 Moveis e Utensilios	726.437,18	0,00	0,00	726.437,18
1320103001 MOVEIS/UTENSILIOS	494.144,68	0,00	0,00	494.144,68

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
1320103003 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	232.292,50	0,00	0,00	232.292,50
**** 1.3.2.0.1.0.4 Computadores e Perifericos	28.662,05	0,00	0,00	28.662,05
1320104001 COMPUTADORES/PERIFERICOS	28.662,05	0,00	0,00	28.662,05
**** 1.3.2.0.1.0.5 Instalações	610.975,00	0,00	0,00	610.975,00
1320105001 INSTALAÇÕES - conta razão	610.975,00	0,00	0,00	610.975,00
**** 1.3.2.0.1.0.8 Marcas e Patentes	3.195,00	0,00	0,00	3.195,00
1320108001 MARCAS E PATENTES	3.195,00	0,00	0,00	3.195,00
**** 1.3.2.0.1.0.9 Veiculos	22.690,00	0,00	0,00	22.690,00
1320109001 VEICULOS	22.690,00	0,00	0,00	22.690,00
**** 1.3.2.0.1.1.0 Benfeitorias-Melhoramentos	209.000,00	0,00	0,00	209.000,00
1320110001 BENF./MELHORAMENTO-CUSTO	209.000,00	0,00	0,00	209.000,00
**** 1.3.2.0.1.1.5 Depreciações	932.270,42-	0,00	28.114,84-	960.385,26-
1320115002 (-) DEPRECIAÇÃO - MOVEIS/UTENSILIOS	424.166,20-	0,00	16.471,51-	440.637,71-
1320115004 (-) DEPRECIAÇÃO - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	200.092,91-	0,00	7.743,09-	207.836,00-
1320115005 (-) DEPRECIAÇÃO - COMPUTADORES/PERIFERICOS	28.605,10-	0,00	0,00	28.605,10-
1320115006 (-) DEPRECIAÇÃO - INSTALAÇÕES	256.716,21-	0,00	3.900,24-	260.616,45-
1320115007 (-) DEPRECIAÇÃO - VEICULOS	22.690,00-	0,00	0,00	22.690,00-
**** 1.3.2.0.1.1.6 Amortizações	184.908,33-	0,00	13.933,33-	198.841,66-
1320116002 (-) AMORTIZAÇÃO - BENFEITORIAS INDENIZAVEIS	184.908,33-	0,00	13.933,33-	198.841,66-
*** 1.3.4 Propriedades para Investimento	89.685.216,51	375.754,32	893.882,92-	89.167.087,91
**** 1.3.4.0.1 Custo de Aquisição	115.639.782,22	375.754,32	0,00	116.015.536,54
**** 1.3.4.0.1.0.1 Terrenos/Imoveis	114.963.853,95	205.000,00	0,00	115.168.853,95
1340101001 TERRENOS	7.773.394,74	0,00	0,00	7.773.394,74
1340101002 EDIFICAÇÕES	105.427.813,27	0,00	0,00	105.427.813,27
1340101004 ALLOWANCE	1.762.645,94	205.000,00	0,00	1.967.645,94
**** 1.3.4.0.1.0.3 Propriedade p/ Invest. em Andam	675.928,27	170.754,32	0,00	846.682,59
1340103001 PROPRIEDADE P/ INVESTIMENTO EM ANDAMENTO	675.928,27	170.754,32	0,00	846.682,59
*** 1.3.4.0.2 Depreciacao Acumulada	25.954.565,71-	0,00	893.882,92-	26.848.448,63-
**** 1.3.4.0.2.0.1 Depreciacao Acumulada	25.954.565,71-	0,00	893.882,92-	26.848.448,63-
1340201001 (-) DEPRECIAÇÃO ACUMULADA - EDIFICAÇÕES	24.211.062,85-	0,00	875.256,05-	25.086.318,90-
1340201003 (-) AMORTIZAÇÃO ACUMULADA - ALLOWANCE	1.743.502,86-	0,00	18.626,87-	1.762.129,73-

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 2. Passivo		159.196.564,50-	11.618.076,43	9.566.048,84-	157.144.536,91-
** 2.1 Circulante		19.315.935,28-	9.773.858,14	9.549.273,44-	19.091.350,58-
*** 2.1.1 Capital de Terceiros		19.315.935,28-	9.773.858,14	9.549.273,44-	19.091.350,58-
**** 2.1.1.0.1 Empréstimos		10.064.137,60-	641.353,75	465.589,44-	9.888.373,29-
***** 2.1.1.0.1.0 Empréstimos		10.064.137,60-	641.353,75	465.589,44-	9.888.373,29-
211010002 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS		10.064.137,60-	641.353,75	465.589,44-	9.888.373,29-
**** 2.1.1.0.3 Fornecedores		1.160.470,91-	6.618.169,81	6.701.658,43-	1.243.959,53-
***** 2.1.1.0.3.0.1 Nacionais		1.160.470,91-	6.618.169,81	6.701.658,43-	1.243.959,53-
2110301001 CONTAS A PAGAR NACIONAL		1.160.470,91-	6.618.169,81	6.701.658,43-	1.243.959,53-
**** 2.1.1.0.5 Obrig.Fiscais e Trabalhistas		1.110.857,15-	2.508.334,58	1.901.088,37-	503.610,94-
***** 2.1.1.0.5.0.1 Pis a Recolher		102.275,81-	82.264,11	82.073,08-	102.084,78-
2110501001 PIS A RECOLHER		16.346,81-	82.264,11	81.196,61-	15.279,31-
2110501002 PIS-DIFERIDO		85.929,00-	0,00	876,47-	86.805,47-
**** 2.1.1.0.5.0.2 Cofins a Recolher		472.041,96-	379.680,48	378.798,81-	471.160,29-
2110502001 COFINS A RECOLHER		75.446,80-	379.680,48	374.753,56-	70.519,88-
2110502002 COFINS-DIFERIDO		396.595,16-	0,00	4.045,25-	400.640,41-
**** 2.1.1.0.5.0.3 IRPJ a Recolher		439.603,69-	1.432.647,66	992.622,56-	421,41
2110503001 IRPJ A RECOLHER		677.999,80-	1.432.647,66	986.150,16-	231.502,30-
2110503002 IRPJ DIFERIDO		238.396,11	0,00	6.472,40-	231.923,71
**** 2.1.1.0.5.0.4 CSLL a Recolher		79.147,20-	530.989,30	361.777,49-	90.064,61
2110504001 CSLL A RECOLHER		257.174,51-	530.989,30	357.894,05-	84.079,26-
2110504002 CSLL DIFERIDO		178.027,31	0,00	3.883,44-	174.143,87
**** 2.1.1.0.5.0.5 IRPF a Recolher		5.357,32-	28.020,50	25.422,39-	2.759,21-
2110505001 IRRF A RECOLHER		5.357,32-	28.020,50	25.422,39-	2.759,21-
**** 2.1.1.0.5.0.6 Contribuições Federais		12.431,17-	25.089,34	20.804,50-	8.146,33-
2110506001 PIS/COFINS/CSLL RETIDO NA FONTE		12.431,17-	25.089,34	20.804,50-	8.146,33-
**** 2.1.1.0.5.0.7 ISS a Recolher		0,00	14.194,31	24.140,66-	9.946,35-
2110507001 ISS A RECOLHER		0,00	14.194,31	24.140,66-	9.946,35-
**** 2.1.1.0.5.1.0 Outros Impostos a Recolher		0,00	15.448,88	15.448,88-	0,00
2110510002 IOF A RECOLHER		0,00	15.448,88	15.448,88-	0,00
**** 2.1.1.1.0.0 Outras Obrigações		6.980.469,62-	6.000,00	480.937,20-	7.455.406,82-
***** 2.1.1.1.0.1.0 Com Pagamento de Dividendos		5.377.830,90-	0,00	0,00	5.377.830,90-

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
	211010001 DIVIDENDOS A PAGAR	5.377.830,90-	0,00	0,00	5.377.830,90-
*****	2.1.1.1.0.1.3 Contas a Pagar Partes Relacionada	33.809,52-	6.000,00	6.000,00-	33.809,52-
	211013102 CONTAS A PG PART RELACIONADA - PARTILHA (COND)	20.981,60-	6.000,00	6.000,00-	20.981,60-
	211013103 CONTAS A PG PART RELACIONADA - PARTILHA (FPP)	12.827,92-	0,00	0,00	12.827,92-
*****	2.1.1.1.0.1.5 Adiantamento de Clientes	1.568.829,20-	0,00	474.937,20-	2.043.766,40-
	211015004 ADIANTAMENTO DE CDU A FUTURAR	1.568.829,20-	0,00	474.937,20-	2.043.766,40-
**	2.2 Exigível a Longo Prazo	11.486.995,38-	1.844.218,29	16.775,40-	9.659.552,49-
***	2.2.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	11.714.879,84-	1.844.218,29	16.775,40-	9.887.436,95-
****	2.2.1.0.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	11.714.879,84-	1.844.218,29	16.775,40-	9.887.436,95-
*****	2.2.1.0.1.0.1 Empréstimos e Financiamentos	11.705.504,38-	1.844.218,29	16.775,40-	9.878.061,49-
	2210101001 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	11.705.504,38-	1.844.218,29	5.375,40-	9.866.661,49-
	2210101109 DEPOSITO CAUCAO	0,00	0,00	11.400,00-	11.400,00-
*****	2.2.1.0.1.0.5 Outras Obrig. de Longo Prazo	9.375,46-	0,00	0,00	9.375,46-
	2210105001 PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	9.375,46-	0,00	0,00	9.375,46-
***	2.2.2 Receitas Futuras	227.884,46	0,00	0,00	227.884,46
****	2.2.2.0.1 Receitas Futuras	227.884,46	0,00	0,00	227.884,46
*****	2.2.2.0.1.0.2 Receitas a Apropriar	227.884,46	0,00	0,00	227.884,46
	2220102004 (-) FCLD - CDU	227.884,46	0,00	0,00	227.884,46
**	2.3 Patrimônio Líquido	128.393.633,84-	0,00	0,00	128.393.633,84-
***	2.3.1 Capital Próprio	128.393.633,84-	0,00	0,00	128.393.633,84-
****	2.3.1.0.1 Capital Social	72.407.353,10-	0,00	0,00	72.407.353,10-
*****	2.3.1.0.1.0.1 Capital Subscrito	72.407.354,00-	0,00	0,00	72.407.354,00-
	2310101001 CAPITAL SOCIAL NACIONAL	72.407.354,00-	0,00	0,00	72.407.354,00-
*****	2.3.1.0.1.0.5 A Integralizar	0,90	0,00	0,00	0,90
	2310105001 CAPITAL A INTEGRALIZAR	0,90	0,00	0,00	0,90
****	2.3.1.0.2 Reservas	33.252.030,86-	0,00	0,00	33.252.030,86-
*****	2.3.1.0.2.0.1 Reservas de Capital	0,02-	0,00	0,00	0,02-
	2310201001 RESERVAS DE CAPITAL	0,02-	0,00	0,00	0,02-
*****	2.3.1.0.2.0.2 Reservas de Lucro	33.252.030,84-	0,00	0,00	33.252.030,84-
	2310202001 RESERVAS DE LUCRO	30.131.643,34-	0,00	0,00	30.131.643,34-
	2310202002 RESERVA LEGAL	3.120.387,50-	0,00	0,00	3.120.387,50-

Patio Maceio S.A
CNPJ: 08.665.957/0001-69

EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:18:44
* * * BALANCETE ANALITICO * * *

Pag. 6
Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
**** 2.3.1.0.3 Lucros ou Prejuizos Acumulados	22.734.249,88-	0,00	0,00	22.734.249,88-
***** 2.3.1.0.3.0.1 Lucros	0,00	0,00	0,00	0,00
***** 2.3.1.0.3.2.0 Transferência entre Resultados	22.734.249,88-	0,00	0,00	22.734.249,88-
2310320001 TRANS PARA LUCROS (PREJUIZOS) ACUMULADOS	22.734.249,88-	0,00	0,00	22.734.249,88-

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 3. Receita Liquida	0,00	669.911,37	9.083.134,60-	8.413.223,23-
** 3.1 Receita Liquida	0,00	669.911,37	9.083.134,60-	8.413.223,23-
*** 3.1.1 Receita Liquida	0,00	669.911,37	9.083.134,60-	8.413.223,23-
**** 3.1.1.0.1 Receita Bruta	0,00	209.039,48	9.000.463,12-	8.791.423,64-
***** 3.1.1.0.1.0.2 Receita com Aluguéis	0,00	0,00	134.841,76-	134.841,76-
3110102003 ALUGUEIS - LINEARIZAÇÃO	0,00	0,00	134.841,76-	134.841,76-
***** 3.1.1.0.1.0.7 Receitas de Shopping	0,00	209.039,48	8.860.838,01-	8.651.798,53-
3110107001 Aluguel Mínimo	0,00	138.727,04	7.130.110,17-	6.991.383,13-
3110107002 Aluguel Percentual	0,00	5.844,50	265.311,26-	259.466,76-
3110107005 Aluguel de Espaço Publicitário	0,00	22.873,17	1.288.972,08-	1.266.098,91-
3110107006 Aluguel Mínimo Quiosque	0,00	40.855,42	152.730,41-	111.874,99-
3110107020 CDU - CORREÇÃO CONTRATUAL	0,00	739,35	2.186,98-	1.447,63-
3110107024 MULTAS CONTRATUAIS	0,00	0,00	21.527,11-	21.527,11-
***** 3.1.1.0.1.1.1 Outras Receitas	0,00	0,00	4.783,35-	4.783,35-
3110111002 Taxa de adesão	0,00	0,00	4.783,35-	4.783,35-
**** 3.1.1.0.3 Abatimentos s/ Receita Bruta	0,00	460.871,89	82.671,48-	378.200,41
***** 3.1.1.0.3.0.1 Impostos s/ Receita	0,00	455.950,17	82.671,48-	373.278,69
3110301001 (-) PIS	0,00	81.196,61	14.722,32-	66.474,29
3110301002 (-) COFINS	0,00	374.753,56	67.949,16-	306.804,40
***** 3.1.1.0.3.0.3 Impostos Diferidos	0,00	4.921,72	0,00	4.921,72
3110303001 PIS DIFERIDO	0,00	876,47	0,00	876,47
3110303002 COFINS DIFERIDO	0,00	4.045,25	0,00	4.045,25

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 4. Custo Operacional	0,00	1.093.074,18	233.960,58-	859.113,60
** 4.3 Custos de alugueis e serviços	0,00	1.093.074,18	233.960,58-	859.113,60
*** 4.3.1 Custos de Aluguéis e Serviços	0,00	1.093.074,18	233.960,58-	859.113,60
**** 4.3.1.0.1.0.1 Custos com Lojas Vagas	0,00	20.251,65	0,00	20.251,65
4310101001 Condomínio de lojas vagas	0,00	20.251,65	0,00	20.251,65
**** 4.3.1.0.1.0.2 Custos Administrativos Shopping	0,00	62.798,64	0,00	62.798,64
4310102007 Auditoria de Lojas	0,00	38.781,68	0,00	38.781,68
4310102008 Outros custos administrativos de shopping	0,00	24.016,96	0,00	24.016,96
**** 4.3.1.0.1.0.3 Custos do Serviço Prestado	0,00	968.776,70	233.960,58-	734.816,12
4310103001 Gerenciamento de aluguel	0,00	286.830,00	64.227,00-	222.603,00
4310103003 Comercialização e planejamento comercial	0,00	681.946,70	169.733,58-	512.213,12
**** 4.3.1.0.1.0.10 Outros Custos de Shopping	0,00	41.247,19	0,00	41.247,19
4310110004 FPP - Contribuição Contratual	0,00	41.247,19	0,00	41.247,19

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 5. Despesa	0,00	3.825.214,16	2.546.081,67-	1.279.132,49
** 5.1 Resultado Operacional	0,00	2.275.059,79	2.350.327,35-	75.267,56-
*** 5.1.1 Despesa Operacional	0,00	2.275.059,79	2.350.327,35-	75.267,56-
**** 5.1.1.0.1 Administrativas	0,00	1.271.626,33	4.111,17-	1.267.515,16
***** 5.1.1.0.1.0.6 Com Ocupação	0,00	948.979,73	0,00	948.979,73
5110106009 MANUTENÇÃO PREDIAL	0,00	13.048,64	0,00	13.048,64
5110106011 DEPRECIACAO DE ATIVO IMOBILIZADO	0,00	921.997,76	0,00	921.997,76
5110106012 AMORTIZACAO DE ATIVO IMOBILIZADO	0,00	13.933,33	0,00	13.933,33
***** 5.1.1.0.1.0.7 Utilidades e Serviços	0,00	301.946,51	4.111,17-	297.835,34
5110107006 EMOLUMENTOS	0,00	28.698,20	0,00	28.698,20
5110107011 SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS	0,00	68.496,98	3.540,00-	64.956,98
5110107013 SERVIÇOS CONTÁBEIS	0,00	11.585,56	0,00	11.585,56
5110107014 SERVIÇOS DE AUDITORIA	0,00	10.566,62	0,00	10.566,62
5110107015 SERVIÇOS FISCAIS	0,00	14.526,00	0,00	14.526,00
5110107016 SERVIÇOS DE INFORMÁTICA	0,00	2.825,21	571,17-	2.254,04
5110107024 SERVIÇOS PRESTADOS PESSOA JURÍDICA	0,00	51.358,91	0,00	51.358,91
5110107034 COMISSÃO	0,00	106.425,28	0,00	106.425,28
5110107040 AUDITORIA INTERNA - LOJAS	0,00	7.263,75	0,00	7.263,75
***** 5.1.1.1.0.1.0.8 Despesas Gerais	0,00	20.361,09	0,00	20.361,09
5110108008 VIAGENS E ESTADIAS	0,00	5.883,27	0,00	5.883,27
5110108012 CUSTAS JUDICIAIS/ DESP. JURÍDICAS	0,00	14.477,82	0,00	14.477,82
***** 5.1.1.0.1.1.0 Despesas Reembolsáveis/ Viagens	0,00	339,00	0,00	339,00
5110110001 DESPESAS REEMBOLSAVEIS - REFICORES E LANCHES	0,00	150,00	0,00	150,00
5110110002 DESPESAS REEMBOLSAVEIS - CONDUÇÃO	0,00	176,00	0,00	176,00
5110110004 DESPESAS REEMBOLSAVEIS - ESTACIONAMENTO	0,00	13,00	0,00	13,00
***** 5.1.1.1.0.5 Despesas Tributárias	0,00	123.681,03	0,00	123.681,03
***** 5.1.1.0.5.0.1 Tributos/Taxas/Contribuições	0,00	123.681,03	0,00	123.681,03
5110501008 MULTAS S/ IMPOSTOS	0,00	30,02	0,00	30,02
5110501016 TFE-TAXA DE FISC DE ESTABELECIMENTOS	0,00	3.650,21	0,00	3.650,21
5110501019 IMPOSTOS E TAXAS	0,00	120.000,80	0,00	120.000,80
***** 5.1.1.1.1.0 Resultado Financeiro Líquido	0,00	634.447,03	742.807,23-	108.360,20-
***** 5.1.1.1.0.1 Receitas Financeiras	0,00	20.897,43	563.175,04-	542.277,61-
5111001004 RENDIMENTO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	8.763,86	397.040,33-	388.276,47-
5111001007 VARIAÇÃO MONETÁRIA S/ ATIVOS FINANCEIROS	0,00	0,00	40.090,34-	40.090,34-
5111001010 JUROS SELIC	0,00	0,00	1.094,96-	1.094,96-
5111001015 JUROS SOBRE RECEÍVEIS	0,00	12.133,57	124.949,41-	112.815,84-
***** 5.1.1.1.0.2 Despesas Financeiras	0,00	613.549,60	179.632,19-	433.917,41
5111002001 DESPESAS BANCARIAS	0,00	6.985,00	948,92-	6.036,08
5111002006 JUROS S/ EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	0,00	548.554,93	178.683,27-	369.871,66
5111002021 DESCONTOS CONCEDIDOS	0,00	3.806,22	0,00	3.806,22

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
511102022 SERVIÇOS FINANCEIROS	0,00	53.933,01	0,00	53.933,01
511102025 IOF-IMPOSTO S/OPERACOES FINANCEIRAS	0,00	270,44	0,00	270,44
*** 5.1.1.1.1.5 Despesa com Provisão	0,00	245.305,39	18.901,78-	226.403,61
**** 5.1.1.1.1.5.0.1 Despesa com Provisão	0,00	245.305,39	18.901,78-	226.403,61
5111501002 PERDAO DE DIVIDA	0,00	235.854,50	0,00	235.854,50
5111501003 PROVISÃO PARA PERDAS COM DEVEDORES DUVIDOSOS	0,00	9.450,89	18.901,78-	9.450,89-
*** 5.1.1.2.0 Outras Receitas/Despesas Operac.	0,00	0,01	1.584.507,17-	1.584.507,16-
**** 5.1.1.2.0.0.1 Outras Rec/Desp Operacionais	0,00	0,01	1.584.507,17-	1.584.507,16-
5112001003 OUTRAS RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	0,01	0,00	0,01
5112001021 RESULTADO EM OPERAÇÕES COM SCP	0,00	0,00	1.584.507,17-	1.584.507,17-
** 5.2 Custo com Obra e Projetos	0,00	195.754,32	195.754,32-	0,00
*** 5.2.1 Custo com Obra e Projetos	0,00	195.754,32	195.754,32-	0,00
**** 5.2.1.0.1 Custo com Obra e Projetos	0,00	195.754,32	195.754,32-	0,00
***** 5.2.1.0.1.0.1 Custos com Projetos	0,00	195.754,32	195.754,32-	0,00
5210101001 Custos com Projetos	0,00	170.754,32	170.754,32-	0,00
5210101002 Custos com Imobilizados	0,00	25.000,00	25.000,00-	0,00
** 5.3 Impostos e Contribuições sobre a Renda	0,00	1.354.400,05	0,00	1.354.400,05
*** 5.3.1 Imp sobre a Renda e Contrib. Social	0,00	1.354.400,05	0,00	1.354.400,05
**** 5.3.1.0.2 Imp sobre a Renda e Contrib. Social	0,00	1.354.400,05	0,00	1.354.400,05
***** 5.3.1.0.2.0.1 IRPJ	0,00	992.622,56	0,00	992.622,56
5310201001 IMPOSTO DE RENDA	0,00	986.150,16	0,00	986.150,16
5310201002 IRPJ DIFERIDO	0,00	6.472,40	0,00	6.472,40
**** 5.3.1.0.2.0.2 CSLL	0,00	361.777,49	0,00	361.777,49
5310202001 CONTRIBUICAO SOCIAL	0,00	357.894,05	0,00	357.894,05
5310202002 CSLL DIFERIDO	0,00	3.883,44	0,00	3.883,44

Patio Macaço S.A. CNPJ: 08.665.957/0001-69		EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:18:44 * * * BALANCETE ANALITICO * * *		Pag. 11 Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019	
Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final	
Total Geral.....					
	Debito..... 100.779,975,20				
	Credito..... 100.779,975,20-				



ANEXO 3





Laudo de Avaliação

**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS E HSI MALLS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ADMINISTRADO POR
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A**

Shopping Pátio Maceió

Abril de 2019

Laudo nº 7.466b/19

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



06 de junho de 2019

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Referência: Nova Emissão do Laudo de avaliação do Shopping Pátio Maceió

Localização: Avenida Menino Marcelo, nº 3.800 – Cidade Universitária – Maceió/AL.

De acordo com a proposta nº 6.298A/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 25 de janeiro de 2019, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda. Na data de 30 de maio de 2019 o Cliente solicitou nova emissão do laudo com data-base de valor para Abril de 2019, conforme nossa proposta nº 6695/19.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	31
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	31
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	31
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	31
6.3.1 Metodologia	31
6.3.2 Premissas adotadas.....	31
6.3.2.1 Receitas operacionais projetadas	32
6.3.2.2 Despesas operacionais projetadas	33
6.3.2.3 Resultado operacional líquido	34
6.3.2.4 Receitas e despesas não operacionais.....	34
6.3.2.5 Outras premissas	35
6.3.3 Valor do ativo.....	37
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38

ANEXOS

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II - PLANTAS

III - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Avenida Menino Marcelo, 3,800
Cidade Universitária - Maceió, AL

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Shopping Pátio Maceió
Tipologia da propriedade	: <i>Shopping Center</i>
Solicitante	Hemisferio Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de : Investimento Imobiliário, administrado por Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Participação avaliada	: 100,00%
Área bruta locável total	: 41.294,44 m ²
Taxa de ocupação	: 97,28%
Área vaga	: 1.125,00 m ²
Número de lojas vagas	: 25
Prazo de absorção	: 12 meses
Valor final	: R\$ 393.900.000,00
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 9.538,81
Valor da participação	: R\$ 393.900.000,00
Parâmetros financeiros	
Taxa de desconto	: 10,00% a.a.
<i>Terminal cap. rate</i>	: 9,50% a.a.
NOI estabilizado	: R\$ 33.418.767,00
<i>Cap Rate</i> de entrada	: 8,48%
Múltiplo do NOI	: 11,79
Taxas de crescimento de aluguel mínimo	
Do 1º ao 5º ano	: 2,50% a.a.
A partir do 6º ano	: 2,50% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00%
Data da inspeção	: 24-jan-19
Data da avaliação	: abril-18

**Informações da propriedade**

Nome da propriedade: Shopping Pátio Maceió
Endereço: Avenida Menino Marcelo, 3.800
Cidade Universitária - Maceió, AL

Dados da propriedade

Área de terreno (m²): 73.610,00
Densidade de ocupação: 0,56
Zonamento: (ZE 1) Zona de Expansão

Área Bruta Locável (m²): 41.294,44
Inauguração: novembro-09
Condição atual da construção: Good

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise: 10 anos
Taxa de desconto (a.a.): 10,00%
Terminal Cap. Rate (a.a.): 9,50%
Inflação: 0,00%

Valor Final

Valor final estimado: **R\$ 393.900.000,00**
Data base: abril 18
Cap de entrada (a.a.) - Estabilizado: 8,48%
Múltiplo do NOI - Estabilizado: 11,79

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel Mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
Âncoras						
FACULDADE PITAGORA	FACUL		5.575,00	13,50%	R\$ 2,18	nov-19
LOJAS RIACHUELO	ANC3		2.630,11	6,37%	R\$ 3,13	nov-19
CASA VIEIRA	ANC5		2.383,94	5,77%	R\$ 3,20	nov-19
LOJAS RENNER	1001		2.281,63	5,53%	R\$ 3,31	nov-23
C&A	ANC1		2.258,19	5,47%	R\$ 2,94	nov-19
G. BARBOSA	ANC6		1.845,00	4,47%	R\$ 1,35	fev-40
LASER ELETRO	ANC2		1.449,59	3,51%	R\$ 3,05	nov-19
CASAS BAHIA	1002		1.223,30	2,96%	R\$ 2,66	dez-23
LETS PLAY	ANC8		1.216,32	2,95%	R\$ 0,31	fev-21
ACADEMIA SMART FIT	2001		1.128,16	2,73%	R\$ 2,07	dez-24
MARISA	ANC7		1.105,99	2,68%	R\$ 2,78	nov-14
INSINUANTE	ANC4		1.030,71	2,50%	R\$ 2,74	nov-19
Total das âncoras		12	24.127,94	58,43%		
Lojas						
Cinema		1	1.959,00	4,74%		
Satélites		93	8.857,50	21,45%		
Alimentação		14	1.223,00	2,96%		
Megalojas		6	4.002,00	9,69%		
Lojas vagas		25	1.125,00	2,72%		
Total de lojas satélites		139	17.166,50	41,57%		
Total de Lojas e ABL		151	41.294,44			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.298/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, complementada pela proposta nº 6695/19, assinada em 06 de junho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Menino Marcelo, 3,800 – Cidade Universitária – Maceió/AL, para data-base de abril de 2019 para o HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrados por Santander Securities Services Brasil DTVM S.A, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Maceió – AL, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.



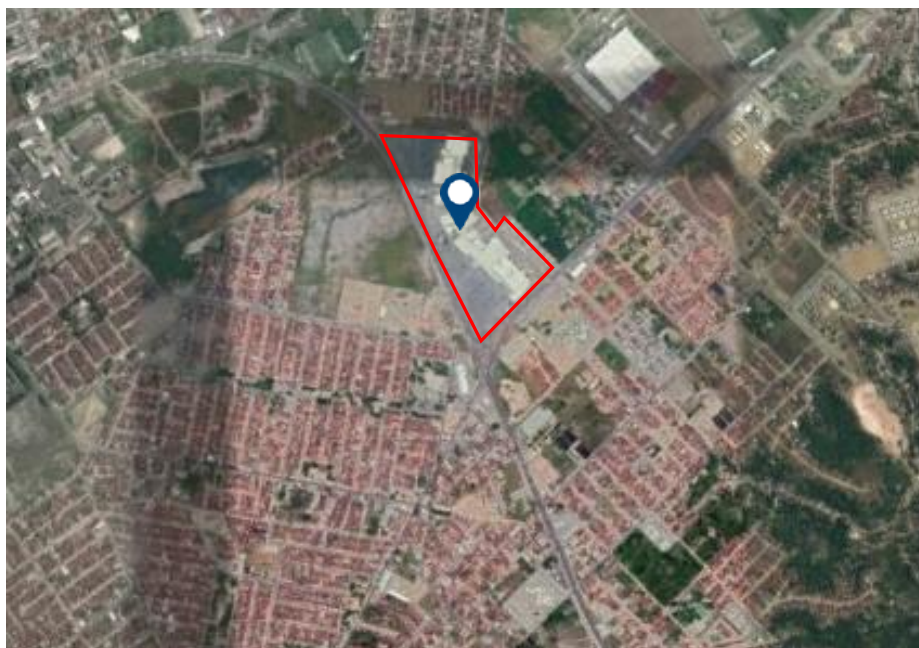
A Cliente concorda com os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Cidade - Estado	: Cidade Universitária - Maceió, AL
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Baixo
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Boa

TABELA 2 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o *shopping center* foi construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Área Total do Terreno	: 73.610,00 m ²
Configuração do Terreno	: Irregular
Topografia	: Plano
Uso Urbano (Zoneamento)	: (ZE-1) Zona de Expansão
Principais acessos	: Av. Menino Marcelo, Av. Cachoeira do Meirim e Rua dos Pinhais

TABELA 3 - DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do *shopping center* são:

Dimensões e Principais Características da Construção	
Área Total Construída	: 122.019,00 m ²
Área bruta locável	: 40.142,00 m ²
Ano de inauguração	: 2009
Número de pavimentos	: 2
Total de vagas de estacionamento	: 2.058
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa
Piso	: Piso de marmore nos corredores, piso cerâmico
Paredes	: Drywall com pintural

TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus	: de 100m a 300m do imóvel
Estações de trem	: não existente
Estações de metrô	: de 100m a 300m do imóvel

TABELA 6 - TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Sim
Agência dos Correios	: Não
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Sim
Escola	: Sim

TABELA 7 - SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial	: Predominante
Comercial	: Expressiva
Serviços	: Expressiva
Industrial	: Expressiva
Logística	: Expressiva

TABELA 8 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Análise do Mercado Nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país experienciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continuam alta.

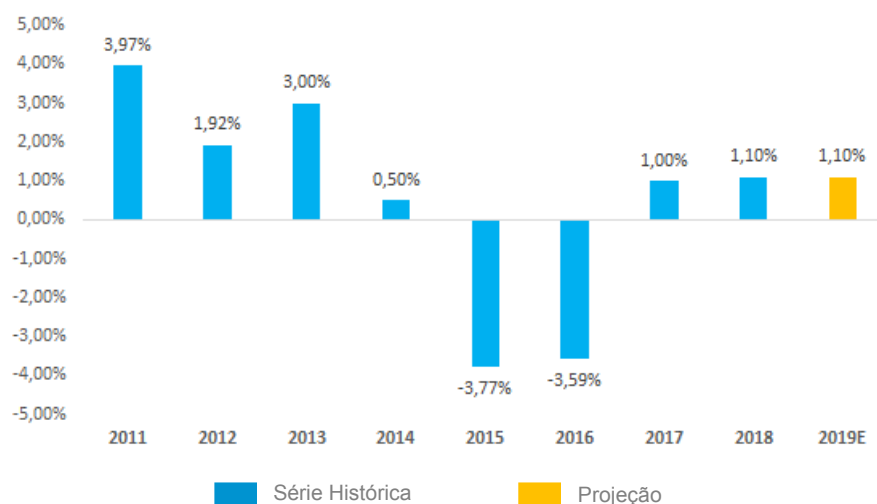
O ano de 2018 iniciou com um desempenho frustrante da economia no primeiro e segundo trimestre, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial.

Embora o ano de 2018 tenha apresentado alguns momentos críticos, se espera para o último trimestre um período mais estável, com crescimento econômico seguindo o desempenho do trimestre anterior, declínio constante da taxa de desemprego e retorno da confiança do mercado e investimentos na economia brasileira.

PIB

Depois das primeiras projeções do ano de 2019 com um PIB potencial de 2,5% para 2019, as projeções tanto do Banco Central quanto as dos principais bancos e casas de investimento foram revistas para baixo, na casa de 1,1% na média geral. O primeiro trimestre de 2019 demonstrou um cenário de certa maneira desanimador. Embora o desempenho recente seja superior ao do início de 2018, é considerado ainda muito baixo para colocar o país em um patamar semelhante ao anterior à crise. De acordo com JP Morgan, a recessão de 2015 e 2016 teve uma maior relação com a instabilidade estrutural políticas que financeira. O fim da especulação sobre o resultado da eleição presidencial deve trazer mais estabilidade sobre a crise política, dessa forma, resultar em um cenário mais propício para o crescimento econômico.

O gráfico a seguir apresenta o desempenho histórico do PIB e as projeções a curto prazo:

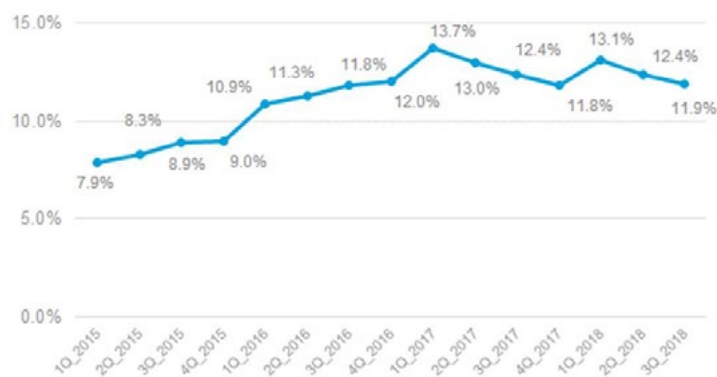
GRÁFICO 1. PIB – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÃO– 2011 A 2019

Fonte: Banco Central do Brasil

Desemprego

Em decorrência da crise econômica, muito dos empregos criados no Brasil entre 2010 e 2014 foram perdidos. Estudos acadêmicos demonstram que o reflexo no setor industrial foi semelhante a uma regressão 10 anos. Dessa forma, a taxa de desemprego permanece em um nível alto.

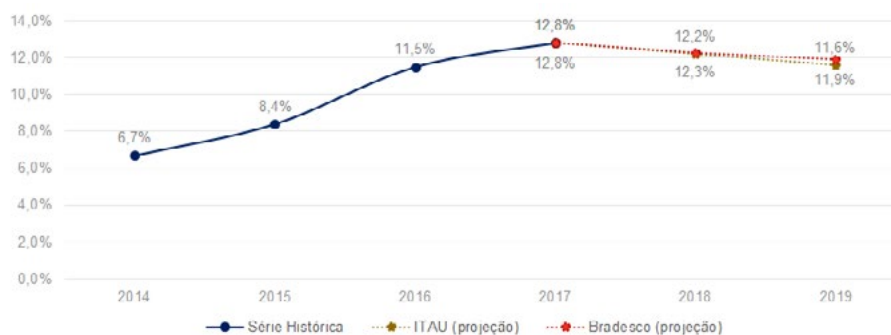
No terceiro trimestre de 2018, foi registrada queda da taxa de desemprego, fechando em 11,9%, segunda queda consecutiva no ano e uma das menores taxas registradas nos últimos 3 anos. Principal motivo associado a esse indicador é a aprovação de leis que desregulam os contratos trabalhistas e instituem o sistema de terceirização para a maior parte das modalidades de trabalho.

GRÁFICO 2. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA – 2015 A 2018

Fonte: IBGE

A maior parte dos indicadores de mercado de trabalho demonstram um avanço menos robusto da população empregada e dos salários reais, que afetam diretamente padrão de consumo domiciliar anual e o cenário de queda sobre a projeção do PIB. É importante ressaltar que parte desta estatística não inclui a população desempregada no mercado informal ou que abriram pequenos negócios, um fenômeno constantemente observado durante o período de crise econômica.

O gráfico a seguir apresenta dados históricos e projeções a curto prazo sobre a taxa desemprego no Brasil:

GRÁFICO 3. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÕES – 2014 A 2019

Fonte: Banco Itaú e Banco Bradesco

Inflação e Taxa de Juros

Geralmente, após um período de profunda recessão como o enfrentado pelo Brasil, existe uma quantidade de estoque na economia suficiente para que não exista alta na inflação durante o processo de recuperação.

A inflação é a menor em mais de uma década, o que favorece o poder de compra da população e que permite uma redução na taxa de juros.

Considerando apenas os últimos 12 meses de análise, a taxa CPI do terceiro trimestre de 2018 ficou em torno de 4,0%, próximo da meta da inflação a longo termo do Banco Central. As principais causas da queda da inflação são o enfraquecimento geral das demandas, consequências da profunda crise econômica que afetou o país e ainda sentida pela população.

Uma vez que a inflação se apresenta sob controle, o Banco Central iniciou a redução do ciclo da taxa básica de juros. Como a taxa culminou em 2016, atingindo 14,75%, em 2018 a taxa foi reduzida a 6,50%. Instituições financeiras esperam que a taxa SELIC permaneça estável a 6,50% até o fim de 2018, como possibilidade alta para 8,00% até o fim de 2019.

GRÁFICO 3. IPCA



Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

GRÁFICO 4. TAXA BÁSICA DE JUROS



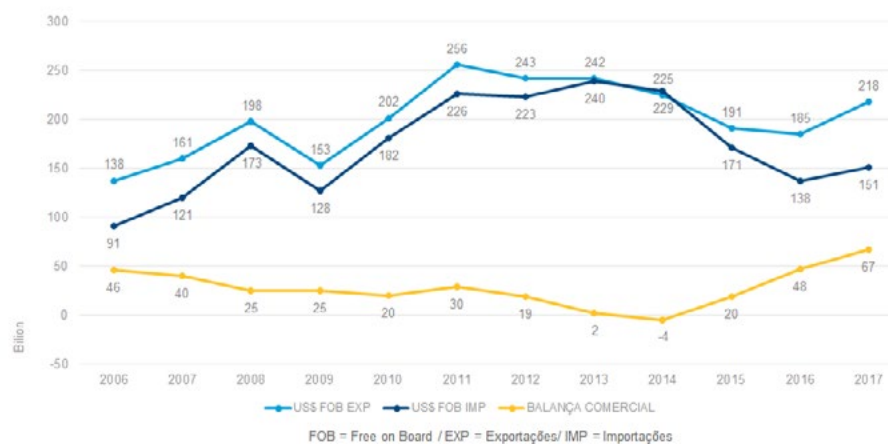
Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

Balança Comercial e Taxa de Câmbio

De acordo com o Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços, as exportações brasileiras foram US\$ 217.804 bilhões em exportações contra US\$ 150.316 bilhões em importações, em 2017. É o melhor resultado anual desde o início dos registros históricos, desde 1989.

A principal razão desse superávit da balança comercial em 2017 foi a redução no volume de importações nos últimos 3 anos e o maior aumento em exportações com 2017 quando comparado com o volume de importações. Em comparação com os três anos anteriores, houve um aumento de 23% no volume de exportações, enquanto importações caíram 43%.

GRÁFICO 5. BALANÇA COMERCIAL



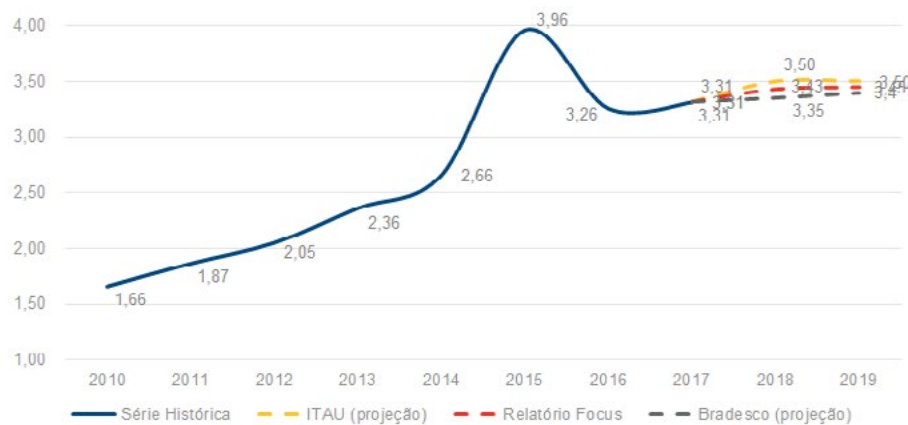
Fonte: Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços

Exportações cresceram após cinco anos. Esse aumento registrado nas exportações pode ser atribuído a dois fatores: o volume das exportações e o preço dos produtos. O número de produtos exportados cresceu 7,6% em comparação com o ano anterior, porém o preço de produtos brasileiros foi maior em 10,1%. As importações também cresceram, no entanto, de maneira mais moderada.

As expectativas do Banco Central para 2018 é de um superávit da balança comercial de R\$ 56,1 bilhões com leve diminuição em 2019, atingindo R\$ 47,6 bilhões.

O bom resultado da balança comercial não foi suficiente para evitar a valorização do USD sobre o BRL. De acordo com o banco Itaú, essas expectativas são reforçadas pelo bom desempenho da economia americana e pela entrada de Dólares nos Estados Unidos. Os cenários dos bancos Bradesco e Itaú, assim como do relatório Focus do Banco Central, consideram que a taxa de câmbio será ligeiramente mais alta que o nível atual.

GRÁFICO 6. BALANÇA COMERCIAL



Fonte: Banco Central. Banco Itaú e Banco Bradesco

Índice de Confiança

As expectativas futuras dos investidores é importante indicador para a economia. A importância desse indicador é explicada a partir da percepção de risco a partir da perspectiva do investidor. Por isso, o volume de investimentos existentes em um país em desenvolvimento está diretamente relacionado com crescimento e desenvolvimento econômico, uma vez que impacta na geração de empregos e na renda da população.

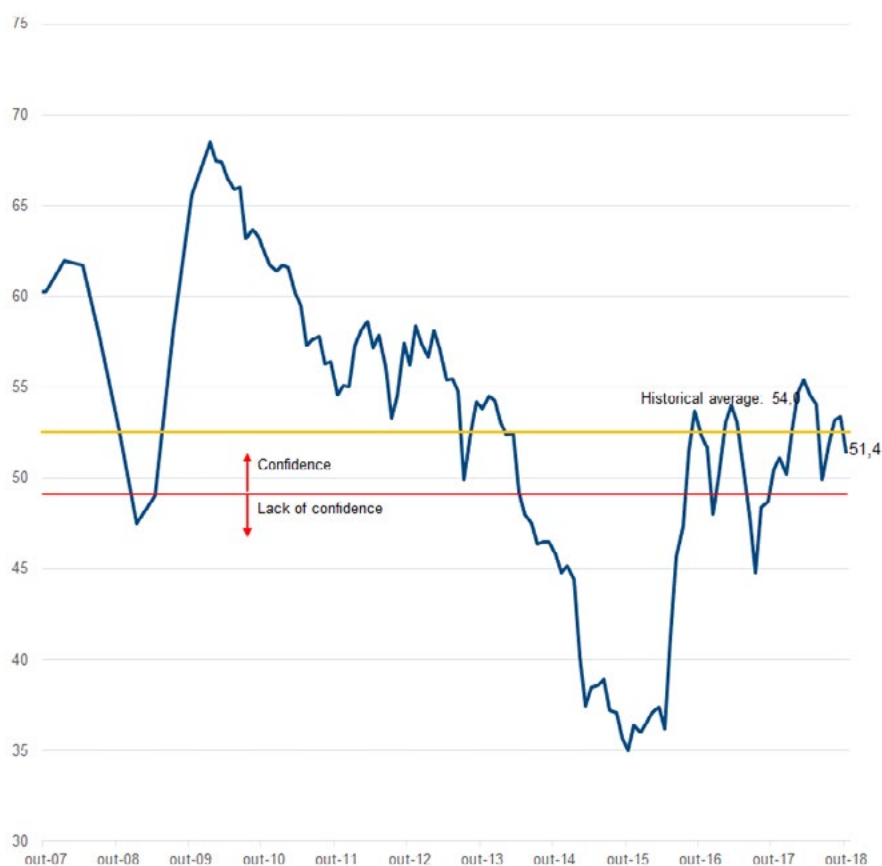
De acordo com o Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) da Confederação Nacional da Indústria (CNI), entre agosto de 2017 e março de 2018, o ICEI aumento em 8,4 pontos. No

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

entanto, de abril a junho de 2018, houve uma queda de 7,1 pontos. Esse resultado pode ser derivado de uma certa frustração dos investidores com a intensidade da recuperação econômica obsecradas nos primeiros meses do ano, considerada abaixo do esperado, coincidindo com período da paralização dos caminhoneiros, que quase paralisou o país por uma semana. Apesar das quedas recentes, houve recuperação que manteve o índice acima da margem de 50 pontos, que corresponde a um cenário positivo para investidores. Além disso, o ICEI se encontra 0,4 pontos da média histórica, que é de 54,2 pontos.

GRÁFICO 7. ÍNDICE DE CONFIANÇA DO EMPRESÁRIO INDUSTRIAL



Fonte: Confederação Nacional da Indústria

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

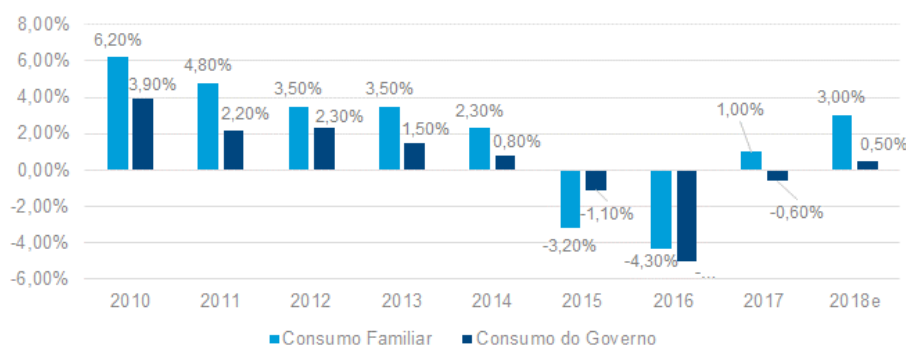
Em conclusão, os indicadores econômicos apresentados, apresentam sinais de recuperação quando comparados com os períodos anteriores, com destaque para a queda da inflação e, consequentemente, da taxa de juros, assim como o impacto positivo na balança comercial. Contudo, a impossibilidade da aprovação da reforma da previdência contribuiu com o cenário de insegurança dos investidores a respeito do progresso da economia, agravado também sobre a expectativa sobre as eleições.

Análise do Mercado Varejista

O atual cenário econômico não favorece uma rápida recuperação da recessão. O mercado de trabalho evidenciou um crescimento na quantidade de empregos em um ritmo mais lento que o esperado. De acordo com o Banco Bradesco, a taxa de desemprego atingirá índices abaixo de 10% apenas no ano de 2023. Além do ritmo lento da criação de empregos, consumidores estão aguardando aumentos salariais abaixo da taxa de inflação, refletindo em uma diminuição do poder de compra da população.

O cenário macroeconômico tem impacto direto no rendimento disponível dos brasileiros. Apesar do grande número de desempregados, é previsto um aumento de 3,0% no consumo em 2018 devido à queda da inflação e da taxa de juros. Oposto disso, os gastos governamentais estão previstos para diminuir a partir da postura de corte de gastos promovida pela política de corte de gastos, além da ajuda financeira a estados que apresentam dificuldades financeiras, que terão prioridade antes de políticas expansivas.

GRÁFICO 8. CRESCIMENTO DO CONSUMO



Fonte: IBGE e Banco Central

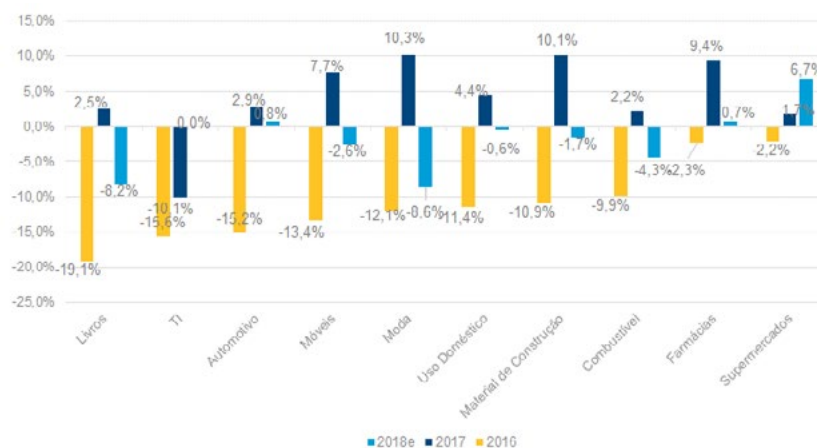
Após dois anos consecutivos em volume negativo, vendas do varejo cresceram em 2,0% em 2017, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE). Foi o melhor ano desde 2014 (2,2%). O volume de vendas do varejo expandido – que inclui venda de carros e materiais de construção – também cresceu, 4,0% em 2017.

De acordo com a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), lojas em shopping corresponderam a R\$ 147,5 bilhões em 2017, um aumento de 5,0% sobre o ano anterior. Na época de Natal, o movimento nas lojas foi de R\$ 51,2 bilhões, um aumento de 6,0% nas vendas.

O aumento anual foi acima dos 4,0% previstos pela associação e, para 2018, expectativa é de continuidade no aumento dos números, apesar do impacto negativo de acontecimentos como a Copa do Mundo e as eleições.

Entre os fatores que contribuem para esse aumento estão: (i) sinais de uma recuperação gradativa e lenta; (ii) o programa de recuperação de contas inativas do FGTS, responsáveis por injetar R\$ 44 bilhões na economia; e (iii) a queda da inflação e da taxa de juros.

GRÁFICO 9. VENDAS NO VAREJO EM TERMOS NOMINAIS



Fonte: IBGE

Dada a taxa de inflação abaixo do esperado, supermercados são os primeiros a sair da crise, por causa da baixa elasticidade da sua mercadoria. De acordo com a o Índice de Vendas da Associação Brasileira de Supermercados (ABRAS), em março de 2018, supermercados do país renderam 3,39% mais que em fevereiro, considerando a inflação. O índice cresceu 2,28% considerando o mesmo período no ano anterior.

Considerando a análise o desempenho global, o Brasil caiu novamente na classificação Kearney: o Índice de Desenvolvimento do Varejo Global classifica os 30 principais países para investimento no varejo, considerando mais de 20 fatores macroeconômicos e analisando os bons mercados atualmente e aqueles que serão bons no futuro. Em 2012 e 2013, o Brasil estava no topo deste ranking. Em 2014, estava em quinto lugar. Em 2015, caiu novamente para a oitava colocação. Em 2016, o Brasil desceu mais 12 posições e atingiu o 20º lugar. Em 2017, o país terminou em 29º lugar. De acordo com o relatório o motivo da queda brasileira foi o cenário de crise econômica e política que aconteceu no ano de 2016. Apesar da queda na classificação, o Brasil é o 4º país mais populoso na classificação dos 30 melhores países. Além disso, o consumo de artigos de luxo aumentou devido a depreciação da moeda.

TABELA 9. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO DO VAREJO GLOBAL

Country	2017 Rank	2016 Rank	2015 Rank	Change
India	1	2	15	1
China	2	1	1	-1
Malaysia	3	3	9	0
Turkey	4	6	n/a	2
United Arab Emirates	5	7	n/a	2
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Bolivia	28	n/a	n/a	n/a
Brazil	29	20	8	-9
Thailand	30	n/a	n/a	n/a

Fonte: A.T. KEARNEY

Índice de Expectativa do Consumidor

De acordo com a Confederação Nacional do Comércio (CNC), em maio de 2018 a Intenção de Consumo Familiar (ICF) registrou uma queda de 0,2% na avaliação mensal e um aumento de 12,1% em comparação com o mesmo período em 2017. O índice total permanece abaixo de 100 pontos, o que corresponde a um sentimento de insatisfação com o cenário presente. Famílias com renda abaixo de 10 salários mínimos demonstraram um aumento de 0,7% em comparação com o mês anterior, enquanto famílias com renda acima de 10 salários mínimos apresentaram uma diminuição de 8,0%. Atualmente, as famílias mais ricas representam 99,8 pontos, enquanto as demais representam 84,6 pontos.

Na comparação regional, a região Norte apresentou um aumento de 4,2% na intenção de consumo e a região Sul apresentou uma queda de 1,1%.

TABELA 10. ÍNDICE DE INTENÇÃO DE CONSUMO DAS FAMÍLIAS

Região	Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Norte	94	4,2%	21,7%
Nordeste	84,9	0,5%	6,2%
Centro-Oeste	93,6	-0,6%	6,6%
Sudeste	84,4	-0,2%	15,9%
Sul	92,2	-1,1%	7,8%
Brasil	87,1	0,2%	12,1%

Fonte: Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo

Outro indicador de consumo é o Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC), publicado pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). Em abril de 2018, o INEC registrou um aumento tímido de 0,3% em comparação com o mês anterior. Apesar do aumento, o INEC recuou 1,2% quando comparado com o mesmo período de 2016 e permaneceu 5,7% abaixo da média histórica. O gráfico abaixo apresenta o indicador INCE e a variação para o mês de abril de 2018:

TABELA 11. COMPONENTES DO INEC

Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Inflação	2,6%	9,3%
Desemprego	2,5%	6,8%
Renda disponível	2,7%	8,1%
Consumo de bens de luxo	-0,4%	-2,1%
Dívidas	-3,4%	11,2%
Situação financeira	-0,8%	10,5%
Geral	0,3%	-1,2%

Fonte: Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC)

Quanto maior o indicador no índice, maior é a porcentagem de respostas positivas, ou seja, maior o percentual de respostas aguardando queda na inflação ou na taxa de desemprego, aumento na renda pessoal, na venda de bens valiosos, melhor posição financeira ou menos dívidas.

A análise recente do INEC demonstra um retorno na confiança do consumidor na queda da inflação e taxa de desemprego, enquanto se espera por um aumento na renda. Entretanto, houve aumento nas dívidas familiares, porém de proporção moderada. Em geral, o índice apresenta mais componentes negativos que positivos no cenário dos consumidores.

Segmento do Varejo no Brasil

O Brasil é a quinta maior mercado mundial, com uma população de aproximadamente 260 milhões de habitantes, portanto, o mercado do varejo é significativo para a economia do país. Apesar da intenção de compra em 2017 ter atingido a menor taxa desde 2002, principalmente em decorrência da crise econômica, o mercado tem uma demanda grande e continua de bens. A análise do Instituto Brasileiro de Executivos de Varejo & Mercado de Consumo (IBERVAR) aponta a categoria Vestuário com a maior intenção de compra em 2017, com 17,2%. É esperado que os brasileiros consumam 5,8 bilhões de peças de vestuário por ano – número reduzido por conta da crise. Entre as principais categorias estão Materiais de Construção (7,6%) e Produtos da Linha Branca (7,4%) na intenção dos consumidores. Materiais de Construção também apresentou a queda mais significativa entre as principais categorias.

Anualmente, a IBEVAR realiza uma classificação das 120 principais empresas do segmento do varejo no Brasil de acordo com rendimento. É estimado que essas empresas correspondam a 28,3% de todo o mercado de varejo no Brasil. A seguir, é apresentada a lista com as dez principais empresas listada no ranking da IBEVAR do mercado de varejo em 2016:

TABELA 12. RANKING IBEVAR

#	Grupo	Renda em 2015 (R\$ / Milhões)	Nº Lojas	Nº Funcionários
1	Grupo Pão de Açúcar	76.933	2.181	146.000
2	Grupo Carrefour	42.701	288	76.077
3	Grupo Walmart Brasil	29.323	485	71.864
4	Lojas Americanas - Lasa	20.714	1.041	20.715
5	Magazine Luiza	10.498	786	21.745
6	O Boticário	10.100	3.962	7.000
7	Raia Drogasil	9.424	1.235	26.520
8	Cencosud Brasil Comercial Ltda	9.267	1.100	33.546
9	Máquina de Vendas	8.586	380	30.000
10	Lojas Renner S.A.	807	1.091	17.000

Fonte: IBEVAR

E-Commerce

De acordo com a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico, o *e-commerce* é um dos setores mais saudáveis da economia, não apenas sobrevivendo a crise, mas também em crescimento. O resultado é um crescimento do mercado de 12% em comparação com o desempenho de 2016, com uma receita de R\$ 59,9 bilhões. As categorias de maior destaque no setor é de eletrônicos, produtos óticos e acessórios automotivos. Para 2018, é esperado um crescimento de 15% e uma receita de R\$ 69 bilhões, com aparelhos celulares como principal categoria, com 33% das encomendas.

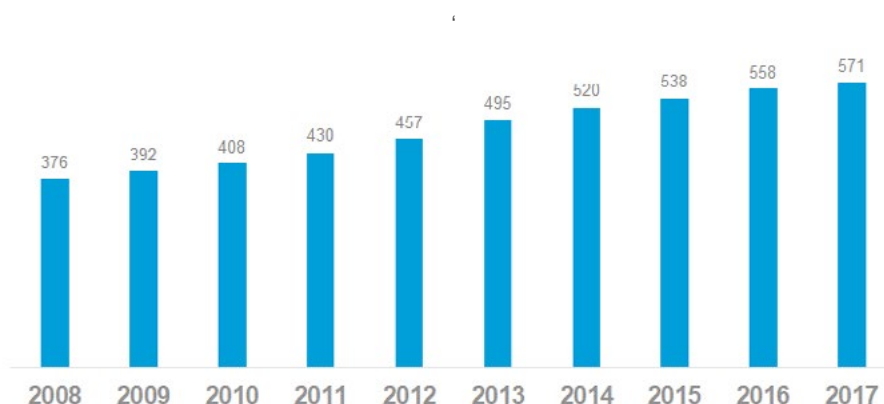
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Mercado de Shoppings

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2017 com 571 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 15.850 milhões de metros quadrados, divididos em 102.300 lojas (85% de lojas satélites) com um total de receitas estimadas de R\$ 168 bilhões.

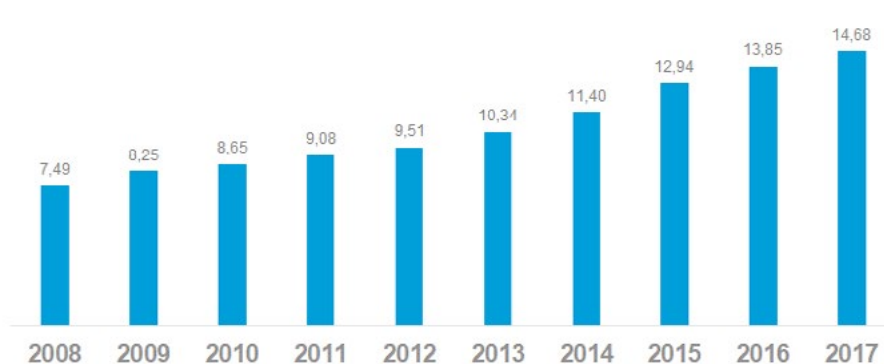
GRÁFICO 10. NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

O mês de dezembro de 2017 encerrou com 571 shoppings, um aumento de 13 shoppings em relação a dezembro de 2016. Esses shoppings tem um total de 897.506 vagas de estacionamento e 2.760 salas de cinema. Além disso, de acordo com a ABRASCE, o setor representou 12% do varejo nacional e é visitado por 463 milhões de consumidores por mês.

GRÁFICO 11. ABL EM MILHÕES DE M²

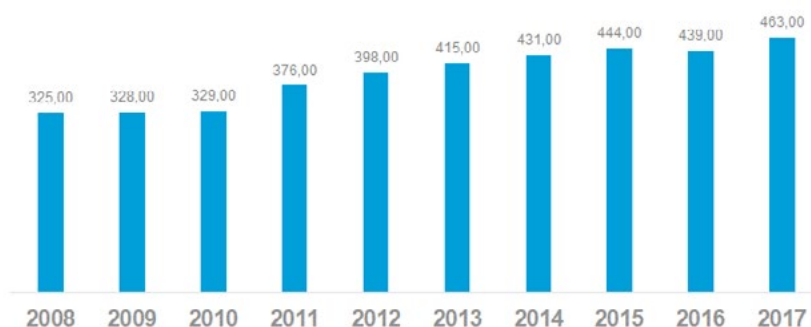


Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

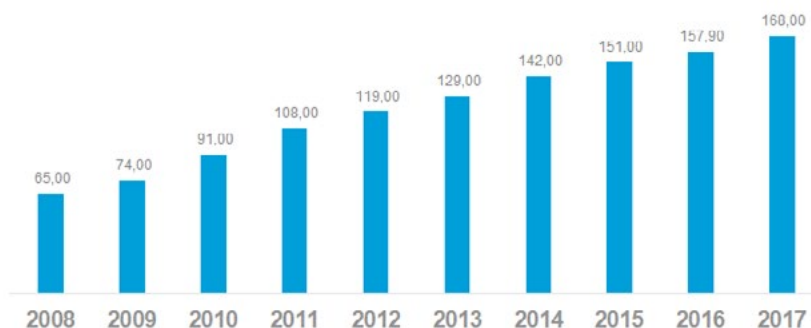
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

De 2008 a 2017 o indicador de fluxo de pessoas / visitantes por mês aumentou em 42% no mesmo período de 10 anos, mas esse crescimento não ocorreu de forma estável com períodos de crescimento ora rápidos, ora lentos. Em 2011 se deu o último aumento significativo no fluxo de visitantes (14%), por políticas que facilitaram a geração de crédito, causando otimismo ao mercado. Durante os anos de 2013 e 2014, o crescimento foi de apenas 4% e em 2015, com o início da crise e queda da confiança no país, houve queda no fluxo de visitantes. Com o recuperar da crise, foi evidenciado novamente um aumento no número de visitantes na ordem de 6% de 2016 para 2017, como demonstrado no gráfico abaixo:

GRÁFICO 12. NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

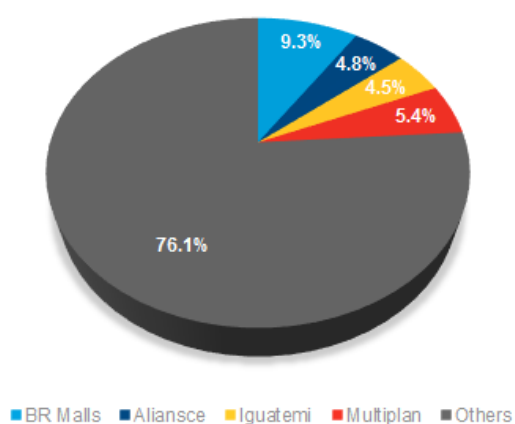
De acordo com dados da ABRASCE, total de vendas em 2017 foi de R\$ 168 bilhões, um aumento de 6% em comparação com 2016. A região mais rentável do país foi a Região Sudeste, responsável por R\$ 97 bilhões. O segundo melhor desempenho foi da Região Nordeste (R\$ 28,6 bilhões), seguido pela região Sul (R\$ 20,7 bilhões), a Região Centro-Oeste (R\$ 13,8 bilhões) e finalmente a região Norte com R\$ 7,1 bilhões.

GRÁFICO 13. EVOLUÇÃO DA RECEITA – SHOPPINGS CENTERS (BILHÕES / R\$)

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

As quatro principais empresas no Brasil detêm, isoladamente, 24% de todo o ABL do setor. Em 2006, a fatia de mercado dessas empresas correspondia a apenas 12%, que demonstra o crescimento e a dominância sobre o que foi exercida através dos anos. A BR Malls é a maior empresa no Brasil – por tamanho – mas em razão de venda de ativos, encolheu nos últimos anos. Enquanto em 2013 possuía participação em 51 shoppings, com ABL correspondente a 1.631 mil m², em 2016 a empresa encerrou o ano com participação em 44 shoppings e ABL correspondente a 1.612 mil m²

GRÁFICO 14. MARKET SHARE – SHOPPINGS NO BRASIL



Fonte: ABRASCE, RI BR MALLS, MULIPLAN, IGUATEMI, ALIANSCE

A receita de *shopping centers* no Brasil está crescendo mais rapidamente que vendas do varejo. Nos últimos dois anos, o setor do varejo sofreu com as crises econômica política do país. No entanto, apesar das vendas dos dois tipos sofrerem com a crise, os shoppings tiveram melhores resultados que o varejo em geral.

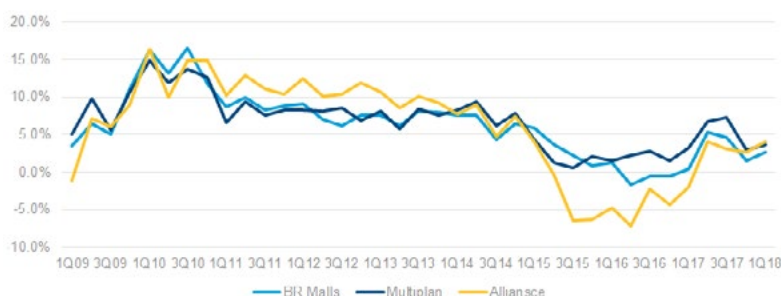
GRÁFICO 15. EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO DAS VENDAS: VAREJO X SHOPPINGS



Fonte: IBGE, ABRASCE, ICSC (INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTERS), RI ALIANSCE

Durante o período de 2015 a 2016, as vendas do setor de varejo tiveram desempenho negativo, chegando a -6,2%. De acordo com a ABRASCE, foi o pior resultado desde 2001, atribuído a recessão econômica, apesar do cenário favorável causado pela queda da taxa de juros e inflação controlada. O ano de 2017 mostrou uma recuperação das vendas que afundaram nos anos anteriores, mas ainda variam sem sinal de estabilidade. De qualquer forma, os shoppings no Brasil apresentam baixa taxa de penetração, com apenas 12% de todas as vendas do varejo. Em comparação com outros países, existe grande potencial para os shoppings brasileiros para capturar mais dessas vendas.

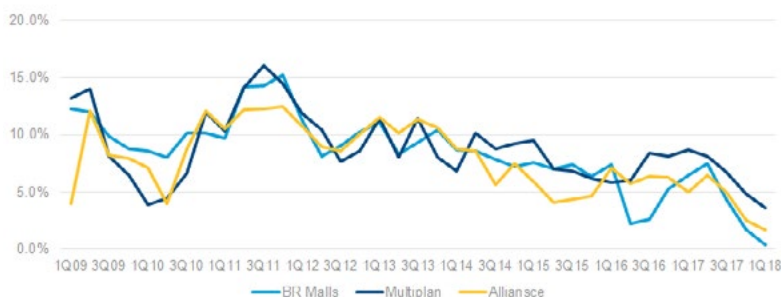
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VENDAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

No ano de 2015 e 2016, o país começou a sofrer com o desemprego e diminuição da renda populacional em razão da diminuição do crédito e crescimento da inflação em relação ao ano anterior. Este cenário foi intensificado com o cenário de crise política, interferindo na confiança dos investidores, piorando a economia na forma de atrasos em expansões e encerramento de atividades. No fim de 2016, a economia brasileira apresentou sinais de melhora e é esperado que continue em 2018, possivelmente impactando o resultado dos shoppings.

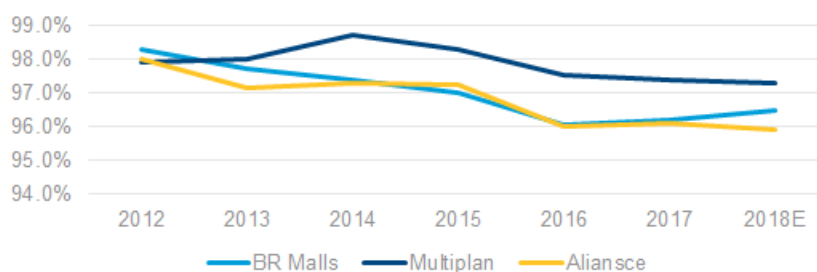
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL DE LOJAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

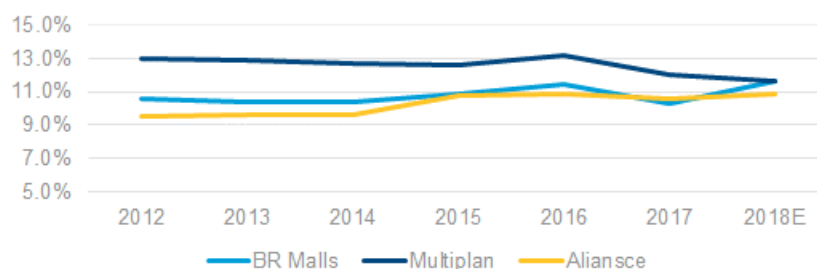
Com o bom momento da economia que ocorreu entre 2010 e 2012, os shoppings tiveram em 2011 o maior aumento do período, com BR Malls atingindo 15,2%, Multiplan com 16% e Aliansce com 12,5%, enquanto a inflação do ano era de 6,5%. Após esse período de entusiasmo do mercado, com acomodação e redução da economia, alíeues começaram a ter uma pequena diminuição, encerrando 2015 com apenas 6,4%, 6,2% e 4,6% de aumento para BR Malls, Multiplan e Aliansce, respectivamente. Em 2015, a inflação de 10,67% além da recém-chegada crise resultou em descontos e negociações que visavam manter lojas nos shoppings. De qualquer forma, é importante mencionar que o ano de 2016 encerrou com inflação controlada em 6,29%. Em 2017, a queda nos alíeues continuaram e atingiram as taxas mais baixas dos últimos anos, tendência que se seguiu em 2018.

GRÁFICO 17. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

GRÁFICO 18. HISTÓRICO VARIAÇÃO DO CUSTO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

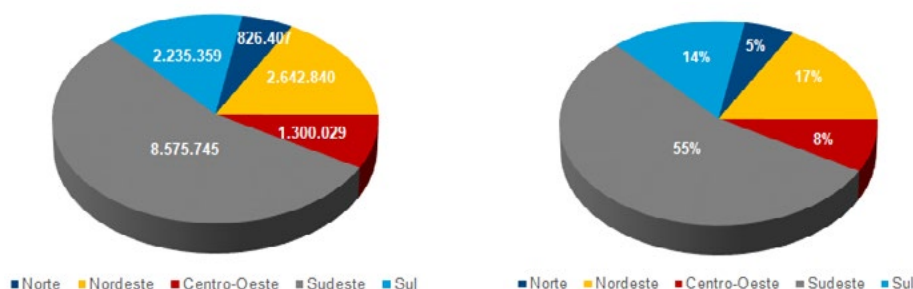
Os gráficos acima mostram a ocupação e o custo de ocupação nos shoppings entre os anos de 2012-2018 das três maiores empresas de shopping no mercado. Desde 2014, o cenário econômico tem causado declínio da ocupação média, que apresenta em recuperação atualmente. Contudo, é preciso destacar que todas as empresas apresentadas possuem ocupação acima de 90%.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Entretanto, o custo de ocupação tem subido principalmente devido a aumento de gasto com condomínio e outros custos, que cresceram acima do crescimento em vendas.

GRÁFICO 19. TOTAL DE ABL POR REGIÃO



Fonte: ABRASCE

Os shopping centers no Brasil estão concentrados em regiões onde o PIB é maior. A Região Sudeste apresenta a maior concentração de ABL com 55% do total (2017) e é responsável por 55,2% do PIB do país (2014). Além disso, é a região responsável pela maior receita do setor, R\$ 97 bilhões ou 58,4% do total. As outras duas regiões representam 31% do total de ABL e representam apenas 29,8% do total de ABL, são as regiões Sul e Nordeste. É importante ressaltar que apesar da região Sul apresentar um maior número de shoppings, a Região Nordeste apresenta uma maior ABL. Além disso, a Região Nordeste apresenta uma maior uma maior receita, com 71,2% do total, enquanto a Região Sul apresenta 12,5%. As regiões Norte e Centro-Oeste possuem o menor PIB, com 15,1% do total, além disso representam a menor quantidade de ABL, com apenas 13% do total e 13% em termos de receita do setor.

GRÁFICO 20. PROPORÇÃO DE SHOPPINGS NAS CAPITAIS E CIDADES DE INTERIOR



Fonte: ABRASCE

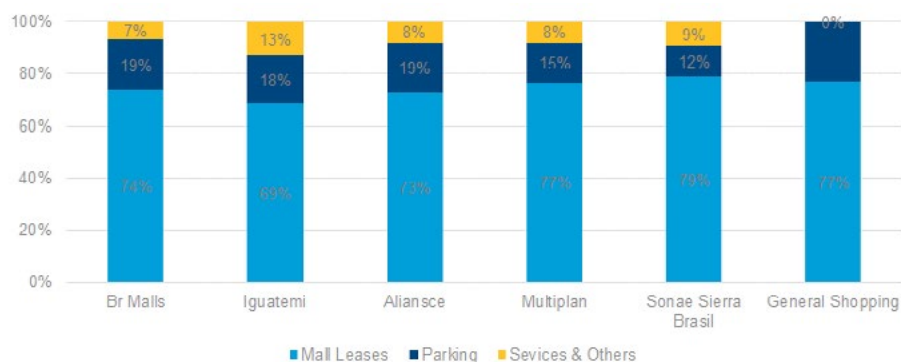
De acordo com a ABRASCE, as cidades do interior se tornaram o centro das atenções para novos investimentos. Em 2015, 67% dos lançamentos foram fora das capitais. Em 2016, o Brasil tinha apenas 47% dos shoppings localizados em capitais e 53% em outras cidades. Em 2017, 23 novos shoppings foram inaugurados, mas apenas 23% estão localizados nas capitais.

Taxas de Locação e Desempenho Operacional dos Shoppings

Em geral, o mercado de shoppings demonstra sinais de recuperação da tendência de queda, a partir de 2013. Isso pode ser observado a partir da análise do desempenho das empresas listadas, a partir das receitas de 2017 em comparação com os períodos anteriores, ao contrário do que acontecia em anos anteriores. Os destaques foram Aliansce e Multiplan, que cresceram 4,79% e 4,19%, respectivamente. General Shopping e BR Malls apresentaram o menor crescimento líquido, com apenas 0,8% e 0,3%, respectivamente, abaixo da taxa de inflação para o período. É importante mencionar que os resultados da BR Malls não foram considerados o rendimento da venda de ativos, o que colocaria a empresa com um crescimento de 1,6%.

Alguns desses fatores que influenciaram o desempenho foram o ligeiro aumento no consumo e queda na vacância. Contudo, esse número ainda é longe do que costumava ser anterior à crise econômica.

GRÁFICO 21. RECEITA POR EMPRESA



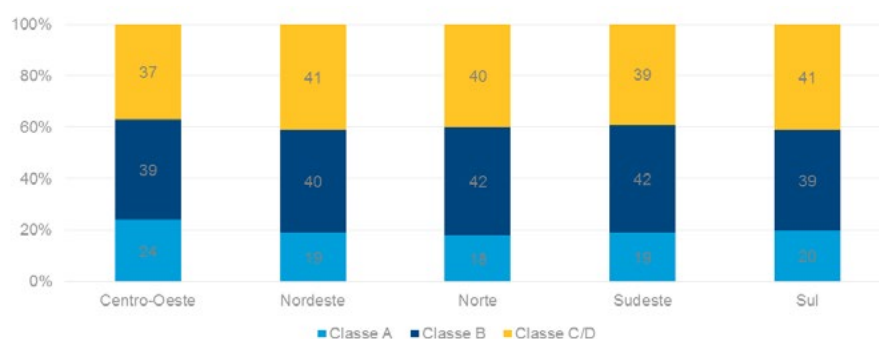
Fonte: ABRASCE

Apesar do aumento da exposição para consumidores ser um ponto positivo para investidores em shoppings, é importante mencionar que a receita dos shoppings é composta da receita de aluguéis, CDU, estacionamento e serviços. Além disso, a receita do aluguel é composta em maior parte pelo aluguel mínimo, que é ajustado pela inflação (IGP-M ou IPCA) em cada aniversário de locação e geralmente por uma porcentagem, comumente sendo 5 a 7% das vendas, como apresentadas pelo gráfico anterior.

Perfil do Consumidor em Shoppings no Brasil

De acordo com o Censo de 2015-2016 promovido pela ABRASCE, mesmo com a redução do poder de consumo, o número de visitantes nos shoppings center cresceu em 3,2% entre 2014 e 2015. A crença por trás desse aumento é de que o público visitante se sente seguro e a vontade nos shoppings, além de se configurarem como opção de entretenimento. Em 2016, esse número sofreu uma queda de 1,2%, considerada não significativa diante da crise econômica no país. De acordo com a pesquisa realizada pela ABRASCE e GFK (2016) o público jovem está entre os principais visitantes de shoppings, enquanto mulheres de Classe A, com idade de 16 a 19 anos, são o público com maior permanência nos shoppings;

GRÁFICO 22. PERFIL DOS VISITANTES POR REGIÃO



Fonte: CENSUS OF 2015-2016 ABRASCE

De acordo com a pesquisa, 63% dos visitantes vão ao shopping ao menos uma vez por semana e permanecem, em média 76 minutos. O setor de entretenimento foi destaque de crescimento, de 79% em 2012, para 88% em 2016, em relação a venda de ingressos. Em relação ao setor de alimentação, o número de pessoas que frequentou o cinema e posteriormente comprou algo para comer cresceu, de 74% em 2012 para 86% em 2016.

O mesmo estudo apontou que 72% dos entrevistados visita o shopping procurando um produto específico em umas das lojas, geralmente associado a lojas de departamento, reforçando a influência das lojas âncoras sobre as demais. Compras permanece como principal objetivo da ida de pessoas ao shopping, com 37%, seguido de alimentação com 11% e procura nas vitrines com 10%.

Novas Construções em 2018

De acordo com a ABRASCE, 5 shoppings foram inaugurados até maio de 2018, com ABL igual a 142.051 m² e outros 18 shoppings serão lançados até o fim do ano, com área de 524.685 m² de ABL. No total, 23 novos shoppings são esperados e um crescimento de 666.736 m² de ABL em 2018.

TABELA 13. NOVOS LANÇAMENTOS

Shopping Center	Cidade	Estado	ABL	Data da Inauguração
DF Plaza	Brasília	DF	33.000,00 m²	set/2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000,00 m²	jun/2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427,00 m²	set/2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235,00 m²	set/2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110,00 m²	jun/2017
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719,00 m²	abr/2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754,00 m²	jul/2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000,00 m²	nov/2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470,00 m²	set/2017
Golden Shopping Calhau	Sao Luis	MA	25.174,00 m²	set/2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100,00 m²	nov/2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000,00 m²	nov/2017
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000,00 m²	dez/2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000,00 m²	dez/2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000,00 m²	nov/2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000,00 m²	nov/2017
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400,00 m²	set/2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554,00 m²	nov/2017
Total			435.943,00 m²	

Fonte: ABRASCE

Dos 23 shoppings planejados para 2018, apenas 12 foram inaugurados. Uma razão para essa diferença foi o fator econômico que resultou no adiamento no lançamento de vários shoppings. Outro fator que influenciou foram as exigências de trabalho locais. Apesar disso, o número de lançamento de shoppings caiu em relação ao ano anterior. Em 2013, foram inaugurados 38 shoppings, em 2014, 25 lançamentos, e em 2015 foram apenas 18. Uma das razões para essa queda foi o fato de investidores preferirem apostar na expansão de shoppings já existentes que na inauguração de novas unidades.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4 Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

6.3.1 METODOLOGIA

O Método da Renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 22.649.475,00
Aluguel percentual	R\$ 1.811.958,00
Estacionamento	R\$ 5.994.405,00
Receita comercial	R\$ 0,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 4.992.870,00
Outras receitas	R\$ 905.979,00
Resultados subestação 69kv	R\$ 0,00
Potencial total de receitas	R\$ 36.354.687,00

TABELA 14 – RECEITA POTENCIAL

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 36.354.687,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

Aluguel mínimo – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

Aluguel percentual – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 8,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

Estacionamento – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 276 / vaga / mês.

Quiosque & Merchandising – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 22,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

Outras receitas – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 4.00% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 2,50% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência inicial de 2,00% da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo, com um decréscimo linear até atingir 1,00% em seis anos.

Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R\$ 84.850,00**.

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 36.269.837,00**.

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 312.181,00
Taxa de administração*	R\$ 0,00
Outras despesas	R\$ 2.538.889,00
Total Despesas operacionais	R\$ 2.851.070,00

TABELA 15 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

Encargos – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e adotou-se, baseado em informações históricas do empreendimento o custo médio de R\$ 40,00/m² de ABL vaga no *shopping center*.

Outras despesas – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2019, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 7,00% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo

6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$ 33.418.767,00**.

Shopping Pátio Maceió	
Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 22.649.475,00
Aluguel percentual	R\$ 1.811.958,00
Estacionamento	R\$ 5.994.405,00
Receita comercial	R\$ 0,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 4.992.870,00
Outras receitas	R\$ 905.979,00
Resultados subestação 69kv	R\$ 0,00
Potencial total de receita	R\$ 36.354.687,00
Vacância & Inadimplência (3%)	(R\$ 84.850,00)
Receita efetiva	R\$ 36.269.837,00
Encargos	R\$ 312.181,00
Outras despesas	R\$ 2.538.889,00
Total das despesas operacionais	R\$ 2.851.070,00
Resultado operacional líquido	R\$ 33.418.767,00

TABELA 16 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO**6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS**

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de 30 de abril de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	Do 1º ao 5º ano	2,50% por ano
	A partir do 6º ano	2,50% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância atual:	1.124,83 m²
	Período de absorção:	12 meses
Probabilidade de renovatória	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	90%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

Shopping Pátio Maceió

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em abril de 2019

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	23.827,24	24.736,27	25.060,54	25.257,62	25.646,87	26.451,23	26.934,75	27.171,46	27.536,49	27.871,08	29.213,93
Absorção & Vacância	-958,76	-13,19	-35,93	-59,66	-12,91	0,00	-3,98	-52,23	0,00	0,00	0,00
Carência inicial	-173,62	-21,36	-9,35	-21,58	-18,07	-45,59	-12,75	-16,05	-24,92	-12,94	-53,00
Descontos	-45,39	-49,40	-50,03	-50,35	-51,23	-52,81	-53,84	-54,21	-55,02	-55,72	-58,32
Aluguel mínimo efetivo	22.649,48	24.652,31	24.965,22	25.126,03	25.564,65	26.352,83	26.864,17	27.048,97	27.456,55	27.802,42	29.102,60
Aluguel percentual	1.811,96	1.972,19	1.997,22	2.010,08	2.045,17	2.108,23	2.149,13	2.163,92	2.196,52	2.224,19	2.328,21
Total Rental Income	24.461,43	26.624,50	26.962,44	27.136,11	27.609,83	28.461,05	29.013,31	29.212,89	29.653,07	30.026,61	31.430,81
Receitas operacionais											
Estacionamento	5.994,41	5.906,68	5.965,75	6.025,41	6.085,66	6.146,52	6.207,98	6.270,06	6.332,76	6.396,09	6.460,05
Quiosque & Merchandising	4.992,87	5.434,38	5.503,36	5.538,80	5.635,50	5.809,24	5.921,96	5.962,70	6.052,55	6.128,79	6.415,40
Outras receitas	905,98	986,09	998,61	1.005,04	1.022,59	1.054,11	1.074,57	1.081,96	1.098,26	1.112,10	1.164,10
Total de receitas operacionais	11.893,25	12.327,15	12.467,71	12.569,25	12.743,74	13.009,87	13.204,51	13.314,72	13.483,57	13.636,98	14.039,56
Receita potencial total	36.354,69	38.951,65	39.430,16	39.705,36	40.353,57	41.470,92	42.217,82	42.527,61	43.136,64	43.663,58	45.470,37
Vacância & Inadimplência	-84,85	-1.043,10	-1.034,39	-1.018,97	-1.082,55	-1.128,98	-1.147,59	-1.108,20	-1.176,55	-1.191,60	-1.245,18
Receita efetiva	36.269,84	37.908,56	38.395,77	38.686,39	39.271,02	40.341,94	41.070,23	41.419,41	41.960,09	42.471,98	44.225,19
Despesas operacionais											
Encargos	312,18	4,51	17,66	67,69	8,55	0,00	958,00	48.990,00	0,00	0,00	0,00
Outras despesas	2.538,89	2.653,60	2.687,70	2.708,05	2.748,97	2.823,94	2.874,92	2.899,36	2.937,21	2.973,04	3.095,76
Total de despesas operacionais	2.851,07	2.658,11	2.705,36	2.775,73	2.757,52	2.823,94	2.875,87	2.948,35	2.937,21	2.973,04	3.095,76
Resultado operacional líquido	33.418,77	35.250,45	35.690,41	35.910,66	36.513,50	37.518,01	38.194,35	38.471,06	39.022,89	39.498,95	41.129,43
Despesas não operacionais											
FRA	725,40	758,17	767,92	773,73	785,42	806,84	821,41	828,39	839,20	849,44	884,50
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de despesas não operacionais	725,40	758,17	767,92	773,73	785,42	806,84	821,41	828,39	839,20	849,44	884,50
Fluxo de caixa	32.693,37	34.492,28	34.922,50	35.136,93	35.728,08	36.711,17	37.372,95	37.642,68	38.183,68	38.649,51	40.244,92

6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 10,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,50% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Shopping Pátio Maceió				
Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 9,75%	VP da propriedade 10,00%	VP da propriedade 10,25%
9,25%	R\$ 440.196.018,81	R\$ 404.500.000,00	R\$ 398.300.000,00	R\$ 392.200.000,00
9,50%	R\$ 428.611.913,05	R\$ 400.000.000,00	R\$ 393.900.000,00	R\$ 387.900.000,00
9,75%	R\$ 417.621.864,00	R\$ 395.600.000,00	R\$ 389.600.000,00	R\$ 383.700.000,00

TABELA 171 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **Valor de venda** da propriedade é de **R\$393.900.000,00** (arredondado) para o mês de abril de 2019 foi estimado em:

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potenciais compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da Capitalização da Renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da Capitalização Direta é preferido sobre Fluxo de Caixa Descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locatários, com diferentes taxas de locação, termos de contratação, etc., a análise por Fluxo de Caixa Descontado apresenta mais significância, particularmente quando o Resultado Operacional Líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método Comparativo Direto, que é usado inicialmente por respeitar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método Comparativo Direto, nesse caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da Capitalização da Renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da Capitalização da Renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado de venda, para o mês de abril de 2019, foi estimado em **R\$ 393.900.000,00 (trezentos e noventa e três milhões e novecentos mil reais)**.

Tempo de vida útil restante: 40 anos

Cota-Parte de Terreno: R\$ 157.560.000,00

Cota-Parte de Construção: R\$ 236.340.000,00

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 06 de junho de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS



> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Praça de Alimentação



Loja: Casas Bahia



Loja: Ricardo Eletro



Doca



Loja: C&A

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Corredor



Corredor



Estacionamento



Banheiros



Área Técnica



Playground

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

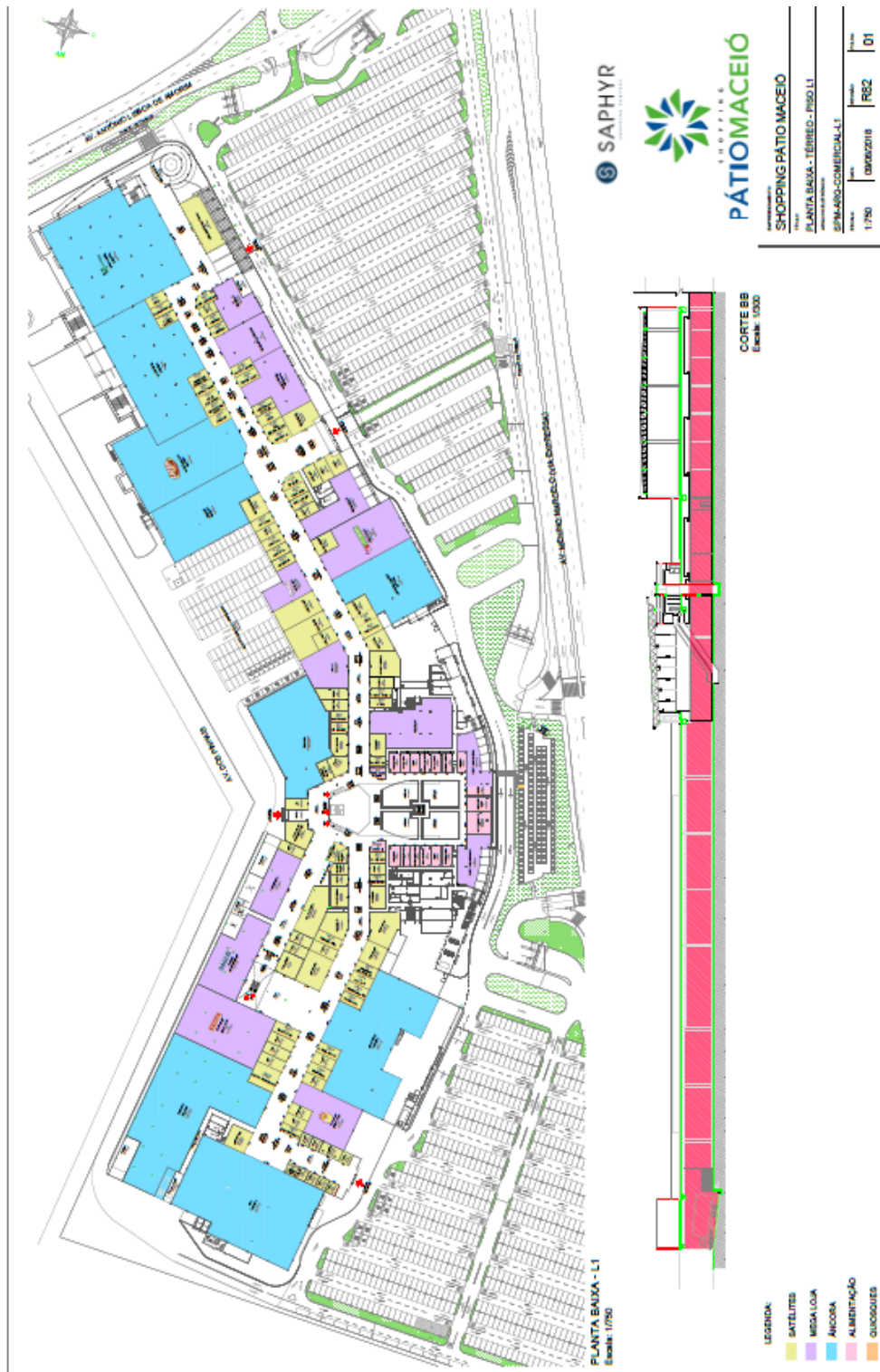


> ANEXO II

> PLANTAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



> ANEXO IV

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pela CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não a CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação da CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. A CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pela CLIENTE.
7. A CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pela CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte da CLIENTE.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

ANEXO 4



Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquela recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção
área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperada requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial

Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciente

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População
totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço
quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle
valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente
resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento
imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)
medida do valor pago pelo capital proveniente de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)
retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio
grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

S

Seguro
transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro
evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização
qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto
qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno
taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada
medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados
aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa
menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual
valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil
valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade
valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico
estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento
valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, despendimentos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação
valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro
valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata
valor de mercado dos materiais reprováveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

ANEXO IX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO SHOPPING GRANJA VIANNA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00552/19-03
REC 2017 EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES II S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00552/19-03	DATA-BASE:	30 de abril de 2019

SOLICITANTE:

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado por SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A, doravante denominado HSI FII.

Fundo de Investimento, com sede à Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.

OBJETO:

REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES II S.A., doravante denominada REC 2017.

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.932.086/0001-84.

OBJETIVO:

Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor junto de REC 2017, em consonância com as exigências da Instrução CVM 472, para fins de oferta pública de cotas de emissão do HSI FII, com base na Instrução CVM 400.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por HSI FIL para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de REC 2017, pela abordagem da renda, mediante a determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de REC 2017, utilizamos a metodologia da renda, que se baseia no exame do balanço patrimonial da organização.

CARACTERIZAÇÃO DO REC 2017

A REC 2017 foi inaugurada em 23 de janeiro de 2017, e é uma *holding* que atua na compra e venda de imóveis próprios. A REC 2017 é detentora de 100% da SPE XANGAI PARTICIPACOES S.A. (SPE XANGAI), que, por sua vez, possui 87,5% do Shopping Granja Viana.



VALOR FINAL ENCONTRADO

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes a contábeis de REC 2017 na data-base de 30 de abril de 2019.

BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2017 EMP. PART. II LTDA (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTE CONTÁBIL	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	432.704	-	432.704
Caixa e equivalente de caixa	329.745	-	329.745
Contas a receber	102.039	-	102.039
Tributos a recuperar	920	-	920
ATIVO NÃO CIRCULANTE	123.340.414	75.059.771	198.400.184
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	123.340.414	75.059.771	198.400.184
Investimentos Avaliados M.E.P	82.832.566	115.567.618	198.400.184
Ágio na Aquisição de Investimentos	40.507.847	(40.507.847)	-
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888
PASSIVO CIRCULANTE	2.646.062	-	2.646.062
Fornecedores	2.630.206	-	2.630.206
Obrigações fiscais e trabalhistas	15.856	-	15.856
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	121.127.056	75.059.771	196.186.826
TOTAL DO PASSIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO	7
5. AVALIAÇÃO CONTÁBIL DAS COTAS DE REC 2017	11
6. CONCLUSÃO	12
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	13

1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por HSI FII para determinar o valor justo de REC 2017, pela abordagem contábil.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais concedidas pelo cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanço patrimonial de REC 2017 em 30 de abril de 2019.
- Balanço patrimonial de SPE XANGAL em 30 de abril de 2019.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial das empresas, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo de seus saldos contábeis.
- Laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3).
- Cálculo do valor do patrimônio líquido das empresas.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

▪ CAIO FAVERO Projetos
▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora
▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos
▪ NATHALIA ROLIM Economista Projetos

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, na forma do §3º do art. 12 da Instrução CVM 472.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- Ressaltamos que os balanços utilizados na elaboração deste Laudo não contemplam os ajustes finais da *due diligence*, uma vez que ela não estava finalizada até a data de emissão deste trabalho. Sendo assim, a APSIS não se responsabiliza por diferenças decorrentes de posteriores ajustes na contabilidade.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSiS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSiS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSiS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSiS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A APSiS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e a de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA

Esta metodologia define a rentabilidade da empresa como sendo o seu valor operacional, equivalente ao valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro.

Este fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acrescidos dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e deduzidos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a empresa levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é então trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, empresa e estrutura de capital.

A Abordagem da Renda considera que a operação da empresa e sua investida estão em andamento, então gerando fluxos de caixa futuros, de maneira que essa é metodologia adequada para avaliação.

O exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Foram analisados os livros de contabilidade de REC 2017, o laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 3) e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir dos balanços das companhias, encerrados em 30 de abril de 2019 (Anexo 1).



EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de REC 2017:

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Investimentos:	Corresponde a participações na SPE XANGAI, adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) e ágio sobre investimentos.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Patrimônio líquido:	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de SPE XANGAI:

GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Aluguéis:	O grupo de contas de aluguéis corresponde a créditos a receber com aluguéis futuros das lojas no shopping.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Créditos a Receber:	A conta de créditos a receber é composta por contas a receber CDU (cessão de direito de uso), PCLD inadimplência e outros créditos a receber.	Ajuste de contabilização em “contas a receber CDU” de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Propriedades para investimento:	Os itens de propriedades para investimento são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de propriedades para investimento, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 3).
Patrimônio líquido:	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes a contábeis de SPE XANGAI na data-base de 30 de abril de 2019.

BALANÇO PATRIMONIAL DE SPE XANGAI PART S.A. (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTE CONTÁBIL	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	24.567.686	1.294.842	25.862.528
Caixa e equivalente de caixa	16.671.254	-	16.671.254
Aluguéis	(1.294.842)	1.294.842	-
(-) PCLD Aluguéis históricos	(7.561.121)	-	(7.561.121)
Créditos a receber	11.835.585	-	11.835.585
Contas a receber CDU	11.654.849	(11.654.849)	-
(-) PCLD Inadimplência	(2.864.069)	-	(2.864.069)
Outros créditos a receber	3.044.805	-	3.044.805
Adiantamentos a terceiros	7.256	-	7.256
Tributos a recuperar	4.909.554	-	4.909.554
ATIVO NÃO CIRCULANTE	146.885.139	114.302.361	261.187.500
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO*	146.885.139	114.302.361	261.187.500
TOTAL DO ATIVO	171.452.825	115.597.203	287.050.028
PASSIVO CIRCULANTE	88.304.844	-	88.304.844
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	345.000	-	345.000
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	345.000	-	345.000
AFAC	345.000	-	345.000
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	82.802.981	115.597.203	198.400.184
TOTAL DO PASSIVO	171.452.825	115.597.203	287.050.028

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IR&CSLL.

5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE REC 2017

O presente Laudo foi elaborado com a finalidade de atender à legislação vigente, conforme descrito no Sumário Executivo. O balanço patrimonial tomado como base foi preparado pela companhia.

Apuraram os peritos que o valor de REC 2017, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 196.186.826 (cento e noventa e seis milhões de reais, cento e oitenta e seis mil e oitocentos e vinte e seis reais), em 30 de abril de 2019, conforme tabela ao lado.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de REC 2017, utilizamos a metodologia de abordagem da renda, mediante laudo de avaliação do shopping Granja Viana elaborado por terceiros. Neste trabalho adicionamos à avaliação do shopping, o valor dos ativos e passivos não considerados no mesmo e excluímos do Balanço da REC 207 e SPE Xangai os ativos e passivos que ficariam com dupla contagem em função da avaliação do shopping.

IMOBILIZADO E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O ativo operacional mais relevante corresponde ao ativo imobilizado. A metodologia de avaliação dos ativos imobilizados pode ser encontrada no Anexo 3 deste Laudo.



BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2017 EMP. PART. II LTDA (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTE CONTÁBIL	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	432.704	-	432.704
Caixa e equivalente de caixa	329.745	-	329.745
Contas a receber	102.039	-	102.039
Tributos a recuperar	920	-	920
ATIVO NÃO CIRCULANTE	123.340.414	75.059.771	198.400.184
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	123.340.414	75.059.771	198.400.184
Investimentos Avaliados M. E. P	82.832.566	115.567.618	198.400.184
Ágio na Aquisição de Investimentos	40.507.847	(40.507.847)	-
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888
PASSIVO CIRCULANTE	2.646.062	-	2.646.062
Fornecedores	2.630.206	-	2.630.206
Obrigações fiscais e trabalhistas	15.856	-	15.856
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	121.127.056	75.059.771	196.186.826
TOTAL DO PASSIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888

6. CONCLUSÃO

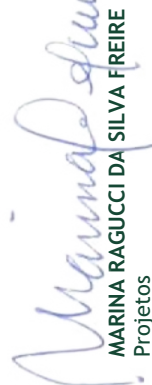
À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSiS, calculado pela abordagem da renda e considerando as observações contidas nos capítulos 4 e 5 deste relatório, concluíram os peritos que o valor justo de **REC 2017** é de **R\$ 196.186.826 (cento e noventa e seis milhões, cento e oitenta e seis mil e oitocentos e vinte e seis reais)**, em 30 de abril de 2019.

O Laudo de Avaliação **AP-00552/19-03** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSiS, sendo composto por 13 (treze) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSiS, CREA/SP 2078920, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 05 de junho de 2019.



MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora



MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos



CAIO FAVERO
Projetos

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. BALANÇO DE REC 2017 e SPE XANGAI
2. BALANCETE DE REC 2017 E SPE XANGAI
3. LAUDO DE AVALIAÇÃO REALIZADO POR TERCEIROS
4. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ

Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP

Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



ANEXO 1



BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2017 EMP. PART. II LTDA (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTE CONTÁBIL	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	432.704	-	432.704
Caixa e equivalente de caixa	329.745	-	329.745
Contas a receber	102.039	-	102.039
Tributos a recuperar	920	-	920
ATIVO NÃO CIRCULANTE	123.340.414	75.059.771	198.400.184
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	123.340.414	75.059.771	198.400.184
Investimentos Avaliados M.E.P	82.832.566	115.567.618	198.400.184
Ágio na Aquisição de Investimentos	40.507.847	(40.507.847)	-
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888
PASSIVO CIRCULANTE	2.646.062	-	2.646.062
Fornecedores	2.630.206	-	2.630.206
Obrigações fiscais e trabalhistas	15.856	-	15.856
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	121.127.056	75.059.771	196.186.826
TOTAL DO PASSIVO	123.773.117	75.059.771	198.832.888

BALANÇO PATRIMONIAL DE SPE XANGAI PART S.A. (R\$)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM ABR 2019	AJUSTE CONTÁBIL	SALDO FINAL SALDOS EM ABR 2019
ATIVO CIRCULANTE	24.567.686	1.294.842	25.862.528
Caixa e equivalente de caixa	16.671.254	-	16.671.254
Aluguéis	(1.294.842)	1.294.842	-
(-) PCLD Aluguéis históricos	(7.561.121)	-	(7.561.121)
Créditos a receber	11.835.585	-	11.835.585
Contas a receber CDU	11.654.849	(11.654.849)	-
(-) PCLD inadimplência	(2.864.069)	-	(2.864.069)
Outros créditos a receber	3.044.805	-	3.044.805
Adiantamentos a terceiros	7.256	-	7.256
Tributos a recuperar	4.909.554	-	4.909.554
ATIVO NÃO CIRCULANTE	146.885.139	114.302.361	261.187.500
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO*	146.885.139	114.302.361	261.187.500
TOTAL DO ATIVO	171.452.825	115.597.203	287.050.028
PASSIVO CIRCULANTE	88.304.844	-	88.304.844
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	345.000	-	345.000
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	345.000	-	345.000
AFAC	345.000	-	345.000
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	82.802.981	115.597.203	198.400.184
TOTAL DO PASSIVO	171.452.825	115.597.203	287.050.028

* Conforme valor do laudo de terceiros (Anexo 3) que desconsidera a incidência de IR&CSLL.

ANEXO 2



Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 1. Ativo		123.000.778,78	1.376.646,90	604.308,30-	123.773.117,38
** 1.1 Ativo Circulante		583.052,52	453.959,59	604.308,30-	432.703,61
*** 1.1.1 Disponível		480.191,47	453.560,54	604.007,14-	329.744,87
**** 1.1.1.0.2 Bancos c/ Movimento		480.191,47	453.560,54	604.007,14-	329.744,87
***** 1.1.1.0.2.0.1 Contas Correntes		11.216,02	448.116,33	457.621,70-	1.710,65
***** 22-Banco Itau S/A		11.216,02	448.116,33	457.621,70-	1.710,65
110201401 BANCO ITAU S/A		11.216,02	146.085,80	155.591,17-	1.710,65
110201402 E: BANCO ITAU S/A		0,00	146.445,66-	146.445,66-	0,00
110201403 S: BANCO ITAU S/A		0,00	155.584,87	155.584,87-	0,00
**** 1.1.1.0.2.0.5 Aplicações Financeiras		468.975,45	5.444,21	146.385,44-	328.034,22
110205102 BANCO ITAU S/A: APLIC. FINANCEIRA - CDB		468.975,45	5.444,21	146.385,44-	328.034,22
*** 1.1.2 Realizável a Curto Prazo		102.861,05	399,05	301,16-	102.958,94
**** 1.1.2.0.2 Contas a Receber		102.098,96	0,00	60,22-	102.038,74
***** 1.1.2.0.2.0.7 Creditos a Receber		102.098,96	0,00	60,22-	102.038,74
1120207002 DESPESAS PAGAS COLIGADAS		101.194,02	0,00	0,00	101.194,02
1120207012 PAGAMENTO INDEVIDO E/OU A MAIOR		904,94	0,00	60,22-	844,72
*** 1.1.2.0.4 Adiantamento a Terceiros		240,00	0,00	240,00-	0,00
**** 1.1.2.0.4.0.1 Adiantamento a Terceiros		240,00	0,00	240,00-	0,00
1120401005 ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES		240,00	0,00	240,00-	0,00
*** 1.1.2.0.6 Imposto a Recuperar		522,09	399,05	0,94-	920,20
**** 1.1.2.0.6.0.1 Retidos na Fonte		522,09	399,05	0,94-	920,20
1120601004 I.R.R.F. - S/APLICAÇÕES FINANCEIRAS		522,09	399,05	0,94-	920,20
** 1.3 Permanente		122.417.726,26	922.687,31	0,00	123.340.413,57
*** 1.3.1 Investimentos		122.417.726,26	922.687,31	0,00	123.340.413,57
**** 1.3.1.0.1 Partic.Permanentes em Outras Sociad		122.417.726,26	922.687,31	0,00	123.340.413,57
***** 1.2.1.0.1.0.1 Investimentos Avaliados M.E.P		81.909.878,92	922.687,31	0,00	82.832.566,23
1310101001 AFAC - ADIANT. PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL - AT		345.000,00	0,00	0,00	345.000,00
1310101526 SPE XANGAI PARTICIPAÇÕES S.A.		81.564.878,92	922.687,31	0,00	82.487.566,23
**** 1.3.1.0.1.0.3 Agio na Aquisição de Investim.		40.507.847,34	0,00	0,00	40.507.847,34
1310103001 AGIO SOBRE INVESTIMENTOS		41.777.022,71	0,00	0,00	41.777.022,71
1310103002 AMORTIZAÇÃO DE AGIO S/ INVESTIMENTOS		1.269.175,37-	0,00	0,00	1.269.175,37-

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 2. Passivo	123.000.778,78-	162.376,82	121.303,29-	122.959.705,25-
** 2.1 Circulante	2.687.135,31-	162.376,82	121.303,29-	2.646.061,78-
*** 2.1.1 Capital de Terceiros	2.687.135,31-	162.376,82	121.303,29-	2.646.061,78-
**** 2.1.1.0.3 Fornecedores	2.667.321,43-	156.404,38	119.288,92-	2.630.205,97-
***** 2.1.1.0.3.0.1 Nacionais	2.667.321,43-	156.404,38	119.288,92-	2.630.205,97-
2110301001 CONTAS A PAGAR NACIONAL	2.667.321,43-	156.404,38	119.288,92-	2.630.205,97-
**** 2.1.1.0.5 Obrig.Fiscais e Trabalhistas	19.813,88-	5.972,44	2.014,37-	15.855,81-
***** 2.1.1.0.5.0.1 Pis a Recolher	11,76-	47,45	43,98-	8,29-
2110501001 PIS A RECOLHER	11,76-	47,45	43,98-	8,29-
**** 2.1.1.0.5.0.2 Cofins a Recolher	72,36-	240,67	219,35-	51,04-
2110502001 COFINS A RECOLHER	72,36-	240,67	219,35-	51,04-
**** 2.1.1.0.5.0.3 IRPJ a Recolher	9.872,80-	0,00	0,00	9.872,80-
2110503001 IRPJ A RECOLHER	9.872,80-	0,00	0,00	9.872,80-
**** 2.1.1.0.5.0.4 CSLL a Recolher	5.923,68-	0,00	0,00	5.923,68-
2110504001 CSLL A RECOLHER	5.923,68-	0,00	0,00	5.923,68-
**** 2.1.1.0.5.0.5 IRPF a Recolher	959,33-	2.421,61	1.462,28-	0,00
2110505001 IRPF A RECOLHER	959,33-	2.421,61	1.462,28-	0,00
**** 2.1.1.0.5.0.6 Contribuições Federais	2.973,95-	3.262,71	288,76-	0,00
2110506001 PIS/COFINS/CSLL RETIDO NA FONTE	2.973,95-	3.262,71	288,76-	0,00
** 2.2 Exigível a Longo Prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
*** 2.2.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
**** 2.2.1.0.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
***** 2.2.1.0.1.4.0 Adiant.Futuro Aumento Capital	0,00	0,00	0,00	0,00
** 2.3 Patrimônio Líquido	120.313.643,47-	0,00	0,00	120.313.643,47-
*** 2.3.1 Capital Próprio	120.313.643,47-	0,00	0,00	120.313.643,47-
**** 2.3.1.0.1 Capital Social	115.045.100,00-	0,00	0,00	115.045.100,00-
***** 2.3.1.0.1.0.1 Capital Subscrito	115.045.100,00-	0,00	0,00	115.045.100,00-
2310101001 CAPITAL SOCIAL NACIONAL	115.045.100,00-	0,00	0,00	115.045.100,00-
**** 2.3.1.0.3 Lucros ou Prejuízos Acumulados	1.771.380,30-	0,00	0,00	1.771.380,30-
***** 2.3.1.0.3.0.2 Prejuízos	428.729,09	0,00	0,00	428.729,09

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
2310302014 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO DE 2017	428.729,09	0,00	0,00	428.729,09
***** 2.3.1.0.3.2.0 Transferência entre Resultados	2.200.109,39-	0,00	0,00	2.200.109,39-
2310320001 TRANS PARA LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	2.200.109,39-	0,00	0,00	2.200.109,39-
**** 2.3.1.1.0.4 Ajustes Patrimoniais	3.497.163,17-	0,00	0,00	3.497.163,17-
***** 2.3.1.0.4.0.1 Ajustes Patrimoniais	3.497.163,17-	0,00	0,00	3.497.163,17-
2310401006 AJUSTE/AVLIAÇÃO PATRIMONIAL	3.497.163,17-	0,00	0,00	3.497.163,17-
* 5. Despesa	0,00	115.331,23	928.743,36-	813.412,13-
** 5.1 Resultado Operacional	0,00	115.331,23	928.743,36-	813.412,13-
*** 5.1.1 Despesa Operacional	0,00	115.331,23	928.743,36-	813.412,13-
**** 5.1.1.1.0.1 Administrativas	0,00	115.037,99	571,17-	114.466,82
***** 5.1.1.1.0.1.0.7 Utilidades e Serviços	0,00	115.037,99	571,17-	114.466,82
5110107006 EMOLUMENTOS	0,00	512,15	0,00	512,15
5110107013 SERVIÇOS CONTÁBEIS	0,00	8.827,88	0,00	8.827,88
5110107014 SERVIÇOS DE AUDITORIA	0,00	6.209,99	0,00	6.209,99
5110107015 SERVIÇOS FISCAIS	0,00	900,00	0,00	900,00
5110107016 SERVIÇOS DE INFORMATICA	0,00	2.825,21	571,17-	2.254,04
5110107034 COMISSÃO	0,00	95.762,76	0,00	95.762,76
*** 5.1.1.1.0.5 Despesas Tributárias	0,00	29,53	0,00	29,53
**** 5.1.1.1.0.5.0.1 Tributos/Taxas/Contribuições	0,00	29,53	0,00	29,53
5110501008 MULTAS S/ IMPOSTOS	0,00	29,53	0,00	29,53
*** 5.1.1.1.1.0 Resultado Financeiro Líquido	0,00	263,71	5.484,88-	5.221,17-
**** 5.1.1.1.1.0.1 Receitas Financeiras	0,00	0,94	5.484,88-	5.483,94-
5111001004 RENDIMENTO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	0,94	5.474,33-	5.473,39-
5111001010 JUROS SELIC	0,00	0,00	10,55-	10,55-
**** 5.1.1.1.1.0.2 Despesas Financeiras	0,00	7,78	0,00	7,78
5111002001 DESPESAS BANCARIAS	0,00	6,30	0,00	6,30
5111002025 IOF-IMPOSTO S/OPERACOES FINANCEIRAS	0,00	1,48	0,00	1,48
**** 5.1.1.1.1.0.3 Tributos s/resultado financeiro	0,00	254,99	0,00	254,99
5111003001 (-) PIS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	35,64	0,00	35,64
5111003002 (-) COFINS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	219,35	0,00	219,35
**** 5.1.1.1.2.0 Outras Receitas/Despesas Operac.	0,00	0,00	922.687,31-	922.687,31-
**** 5.1.1.1.2.0.1 Outras Rec/beap Operacionais	0,00	0,00	922.687,31-	922.687,31-
5112001022 RESULTADO DA EQUIVALENCIA PATRIMONIAL POSITIVO	0,00	0,00	922.687,31-	922.687,31-

REC 2017 EMP PART II LTDA
CNPJ: 26.932.086/0001-84

EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:19:40
* * * BALANCE ANALITICO * * *

Pag. 4
Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
Total Geral.....	1.654.354,95			
Debito.....		1.654.354,95		
Credito.....			1.654.354,95	

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 1. Ativo		170.217.741,41	58.011.792,07	56.776.708,19-	171.452.825,29
** 1.1 Ativo Circulante		21.935.543,83	57.048.681,83	54.416.539,30-	24.567.686,36
*** 1.1.1 Disponível		13.033.048,71	51.377.659,96	47.739.454,79-	16.671.253,88
**** 1.1.1.0.1 Caixa		100,00	0,00	0,00	100,00
***** 1.1.1.0.1.0.1 Fundo Fixo		100,00	0,00	0,00	100,00
1110101001 CAIXA FUNDO FIXO		100,00	0,00	0,00	100,00
**** 1.1.1.0.2 Bancos e/ Movimento		13.032.948,71	51.377.659,96	47.739.454,79-	16.671.153,88
***** 1.1.1.0.2.0.1 Contas Correntes		3.824.502,62	22.422.183,52	24.650.407,09-	1.596.279,05
***** 22-Banco Itau S/A		727.642,17	19.233.999,46	18.704.710,72-	1.256.930,91
1110201401 BANCO ITAU S/A		727.642,17	6.531.787,09	6.002.498,35-	1.256.930,91
1110201402 E: BANCO ITAU S/A		0,00	6.699.713,22	6.699.713,22-	0,00
1110201403 S: BANCO ITAU S/A		0,00	6.002.499,15	6.002.499,15-	0,00
***** 40-Banco Santander S/A		2.641.432,83	2.715.465,47	5.356.898,30-	0,00
1110201781 BANCO SANTANDER S/A		2.641.432,83	24.770,88	2.666.203,71-	0,00
1110201782 E: BANCO SANTANDER S/A		0,00	24.770,88	24.770,88-	0,00
1110201783 S: BANCO SANTANDER S/A		0,00	2.665.923,71	2.665.923,71-	0,00
***** 57 - Banco Shopping		455.427,62	472.718,59	588.798,07-	339.348,14
1110201898 BANCO COMA MOVIMENTO - SHOPPING		455.427,62	472.718,59	588.798,07-	339.348,14
***** 1.1.1.0.2.0.5 Aplicações Financeiras		8.882.293,33	6.436.140,60	754.056,97-	14.564.376,96
1110205102 BANCO ITAU S/A: APLIC. FINANCEIRA - CDB		7.150.503,34	3.719.622,77	737.984,40-	10.132.141,71
1110205352 BANCO SANTANDER S/A: APLIC. FINANCEIRA - CDB		0,00	2.666.186,18	0,00	2.666.186,18
1110205501 CAIXA SECURITIZADORA - APLIC. FINANCEIRA - CDB		5.048,85	5.153,16	5.117,32-	5.084,69
1110205502 CAIXA SECURITIZADORA - APLIC. FINANCEIRA - CDB		10.808,67	11.026,61	10.955,25-	10.880,03
1110205503 CAIXA SECURITIZADORA - APLIC. FUNDO DE INVESTIMENT		838.859,57	16.695,66	0,00	855.555,23
1110205504 CAIXA SECURITIZADORA - APLIC. FUNDO DE INVESTIMENT		877.072,90	17.456,22	0,00	894.529,12
***** 1.1.1.0.2.0.8 Numerários em Transitio		326.152,76	22.519.335,84	22.334.990,73-	510.497,87
1110208003 VALORES A IDENTIFICAR		210.605,39	0,00	0,00	210.605,39
1110208004 NUMERARIOS EM TRANSITO		7.824,95-	7.824,95	0,00	0,00
1110208008 CAIXA SECURITIZADORA		60.007,51	3.341.138,48	3.315.538,04-	85.607,95
1110208009 E: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	2.814.404,60	2.814.404,60-	0,00
1110208010 S: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	2.664.759,24	2.664.759,24-	0,00
1110208011 CAIXA SECURITIZADORA		61.148,85	4.444.981,28	4.418.892,97-	87.237,16
1110208012 E: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	2.380.788,14	2.380.788,14-	0,00
1110208013 S: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	1.910.158,70	1.910.158,70-	0,00
1110208018 CAIXA SECURITIZADORA		2.215,96	1.677.889,65	1.553.058,24-	127.047,37
1110208019 E: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	1.737.812,82	1.737.812,82-	0,00
1110208020 S: CAIXA SECURITIZADORA		0,00	1.539.577,98	1.539.577,98-	0,00
*** 1.1.2 Realizavel a Curto Prazo		8.902.495,12	5.671.021,87	6.677.084,51-	7.896.432,48
**** 1.1.2.0.2 Contas a Receber		4.047.851,41	5.610.452,52	6.671.425,75-	2.986.878,18

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
*****	1.1.2.0.2.0.0 Contas a receber	7.580.568,78-	2.352.754,65	2.333.307,33-	7.561.121,46-
	1120200001 CONTAS A RECEBER NACIONAL	126.981,87	2.333.307,33	2.333.307,33-	126.981,87
	1120200009 (-) PERDA ESTIMADAS CRÉDITOS LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA	7.707.550,65-	19.447,32	0,00	7.688.103,33-
*****	1.1.2.0.2.0.3 Aluguéis	1.424.160,52-	152.162,96	22.844,47-	1.294.842,03-
	1120203011 LINEARIZAÇÃO DA RECEITA	182.000,00	152.162,96	22.844,47-	311.318,49
	1120203101 ALUGUEL A RECEBER - SHOPPING	1.606.160,52-	0,00	0,00	1.606.160,52-
*****	1.1.2.0.2.0.7 Creditos a Receber	13.052.580,71	3.096.109,22	4.313.104,51-	11.835.585,42
	1120207001 DEMAIS CONTAS A RECEBER	39.646,25-	0,00	0,00	39.646,25-
	1120207012 PAGAMENTO INDEVIDO E/OU A MAIOR	358.399,71	46.705,93	28.442,91-	376.662,73
	1120207019 CONTAS A RECEBER - CDU	737.795,29	0,00	95.932,46-	641.862,83
	1120207027 CONTAS A RECEBER ESPAÇO ESTACIONAMENTO	4.348,68	2.364.206,35	2.358.228,49-	10.326,54
	1120207028 CONTAS A RECEBER CONDOMÍNIO DE SHOPPING	12.158.290,26	608.695,86	1.753.999,57-	11.012.986,55
	1120207029 CONTAS A RECEBER COMPRA INADIMPLENCIA CONDOMÍNIO	2.773.963,10	0,00	76.501,08-	2.697.462,02
	1120207099 (-) PGCD - CONTAS A RECEBER COMPRA DE INADIMPLENCIA	2.773.963,11-	76.501,08	0,00	2.697.462,03-
	1120207101 CONTAS A RECEBER - CDU SHOPPINGS	166.606,97-	0,00	0,00	166.606,97-
*****	1.1.2.0.2.1.1 Outros	0,00	9.425,69	2.169,44-	7.256,25
	1120211123 OUTROS VALORES A RECEBER - SHOPPING CONDOMÍNIO	0,00	9.425,69	2.169,44-	7.256,25
****	1.1.2.0.4 Adiantamento a Terceiros	240,00	0,00	240,00-	0,00
*****	1.1.2.0.4.0.1 Adiantamento a Terceiros	240,00	0,00	240,00-	0,00
	1120401005 ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	240,00	0,00	240,00-	0,00
****	1.1.2.0.6 Imposto a Recuperar	4.854.403,71	60.569,35	5.418,76-	4.909.554,30
*****	1.1.2.0.6.0.1 Retidos na Fonte	98.133,11	5.105,41	5.028,98-	98.209,54
	1120601004 I.R.R.F. - S/APLICAÇÕES FINANCEIRAS	98.133,11	5.105,41	5.028,98-	98.209,54
*****	1.1.2.0.6.0.2 Imposto de Renda	3.388.269,27	39.772,26	0,00	3.428.041,53
	1120602001 IMPOSTO DE RENDA A RECUPERAR	1.968.923,95	39.772,26	0,00	2.008.696,21
	1120602004 IRPJ DIFERIDO	1.419.345,32	0,00	0,00	1.419.345,32
*****	1.1.2.0.6.0.3 Contribuições Sociais	1.317.337,59	14.322,74	0,00	1.331.660,33
	1120603001 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECUPERAR	709.046,74	14.322,74	0,00	723.369,48
	1120603004 CSLL DIFERIDO	608.290,85	0,00	0,00	608.290,85
*****	1.1.2.0.6.0.4 Contribuições Federais	50.663,74	1.368,94	389,78-	51.642,90
	1120604001 PIS A COMPENSAR	9.092,81	175,74	0,00	9.268,55
	1120604002 COFINS A COMPENSAR	41.570,93	1.193,20	389,78-	42.374,35
**	1.2 Realizável a Longo Prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
***	1.2.1 Créditos e Valores	0,00	0,00	0,00	0,00
****	1.2.1.0.1 Dep.Restituíveis e Valores Vinc.	0,00	0,00	0,00	0,00
*****	1.2.1.0.1.0.1 Depósitos e Cauções	0,00	0,00	0,00	0,00

SPE XANGAI PART S.A.
CNPJ: 08.885.757/0001-11

EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:20:13
* * * BALANCETE ANALITICO * * *

Pag. 3
Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
** 1.3 Permanente	148.282.197,58	963.110,24	2.360.168,89-	146.885.138,93
*** 1.3.1 Investimentos	1.079,62-	183.550,00	216.378,25-	33.907,87-
**** 1.3.1.0.1 Partic.Permanentes em Outras Socied	1.079,62-	183.550,00	216.378,25-	33.907,87-
***** 1.3.1.0.1.0.1Investimentos Avaliados M.E.P	1.079,62-	183.550,00	216.378,25-	33.907,87-
1310101071 ANTECIPAÇÃO DE DIVIDENDOS	27.959.629,15-	183.550,00	216.378,25-	27.992.457,40-
1310101115 ADM GERAL ESTACIONAMENTOS S/A	27.958.549,53	0,00	0,00	27.958.549,53
*** 1.3.4 Propriedades para Investimento	148.283.277,20	779.560,24	2.143.790,64-	146.919.046,80
**** 1.3.4.0.1 Custo de Aquisição	148.283.277,20	779.560,24	2.143.790,64-	146.919.046,80
***** 1.3.4.0.1.5.1 Propriedade para Investimento	148.283.277,20	779.560,24	2.143.790,64-	146.919.046,80
1340151001 TERRENOS - conta razão	17.357.900,00	0,00	0,00	17.357.900,00
1340151002 EDIFICAÇÕES - conta razão	167.849.063,24	0,00	0,00	167.849.063,24
1340151004 ADIANTAMENTO A FORNECEDORES - conta razão	37.936,15	0,00	0,00	37.936,15
1340151010 OUTROS ATIVOS FIXOS	262.379,08	0,00	0,00	262.379,08
1340151051 (-) DEPRECIACÃO - EDIFICAÇÕES - conta razão	37.224.001,27-	779.560,24	2.143.790,64-	38.588.231,67-

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
		170.217.741,41-	13.201.915,91	13.237.959,95-	170.253.785,45-
* 2. Passivo					
** 2.1 Circulante		88.307.862,49-	7.189.637,50	7.186.619,08-	88.304.844,07-
*** 2.1.1 Capital de Terceiros		88.307.862,49-	7.189.637,50	7.186.619,08-	88.304.844,07-
**** 2.1.1.0.1 Empréstimos		79.346.676,27-	2.181.728,69	2.426.744,41-	79.591.691,99-
***** 2.1.1.0.1.0 Empréstimos		79.346.676,27-	2.181.728,69	2.426.744,41-	79.591.691,99-
2110100002 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS		79.926.792,44-	2.181.728,69	2.412.765,69-	80.157.829,44-
2110100005 (-) CUSTOS DE TRANSACÃO		580.116,17	0,00	13.978,72-	566.137,45
**** 2.1.1.0.3 Fornecedores		397.562,64-	2.227.039,21	2.413.571,65-	584.095,08-
***** 2.1.1.0.3.0.1 Nacionais		397.562,64-	2.227.039,21	2.413.571,65-	584.095,08-
2110301001 CONTAS A PAGAR NACIONAL		240.227,94-	2.168.502,42	2.084.036,92-	155.762,44-
2110301019 CONTAS A PAGAR - CONDOMÍNIO		157.334,70-	58.536,79	329.534,73-	428.332,64-
**** 2.1.1.0.5 Obrig.Fiscais e Trabalhistas		7.985.346,89-	2.455.162,22	2.243.233,84-	7.773.418,51-
***** 2.1.1.0.5.0.1 Fis a Recolher		47.320,73-	163.854,54	127.226,23-	10.692,42-
2110501001 PIS A RECOLHER		87.966,80-	163.854,54	127.226,23-	51.338,49-
2110501002 PIS-DIFERIDO		40.646,07	0,00	0,00	40.646,07
***** 2.1.1.0.5.0.2 Cofins a Recolher		219.527,19-	757.945,93	589.021,80-	50.603,06-
2110502001 COFINS A RECOLHER		406.745,45-	757.945,93	589.021,80-	237.821,32-
2110502002 COFINS-DIFERIDO		187.218,26	0,00	0,00	187.218,26
***** 2.1.1.0.5.0.3 IRPJ a Recolher		5.653.231,69-	1.112.880,59	1.112.880,59-	5.653.231,69-
2110503001 IRPJ A RECOLHER		720.153,35-	1.112.880,59	1.112.880,59-	720.153,35-
2110503002 IRPJ DIFERIDO		4.933.078,34-	0,00	0,00	4.933.078,34-
***** 2.1.1.0.5.0.4 CSLL a Recolher		2.051.630,01-	396.934,63	396.934,63-	2.051.630,01-
2110504001 CSLL A RECOLHER		275.721,80-	396.934,63	396.934,63-	275.721,80-
2110504002 CSLL DIFERIDO		1.775.908,21-	0,00	0,00	1.775.908,21-
***** 2.1.1.0.5.0.5 IRPF a Recolher		1.839,09-	3.113,21	1.818,13-	544,01-
2110505001 IRPF A RECOLHER		1.839,09-	3.113,21	1.818,13-	544,01-
***** 2.1.1.0.5.0.6 Contribuições Federais		10.759,85-	18.883,51	11.337,33-	3.213,67-
2110506001 PIS/COFINS/CSLL RETIDO NA FONTE		10.759,85-	18.883,51	11.337,33-	3.213,67-
***** 2.1.1.0.5.0.7 ISS a Recolher		112,98-	451,92	2.265,27-	1.926,33-
2110507001 ISS A RECOLHER		112,98-	451,92	2.265,27-	1.926,33-
***** 2.1.1.0.5.1.0 Outros Impostos a Recolher		925,35-	1.097,89	1.749,86-	1.577,32-
2110510005 IMPOSTOS A PAGAR - CONDOMÍNIO		925,35-	1.097,89	1.749,86-	1.577,32-
**** 2.1.1.1.0 Outras Obrigações		578.276,69-	325.707,38	103.069,18-	355.638,49-

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
**** 2.1.1.1.0.1 Com Pessoal	1.694,93-	18.611,01	18.611,01-	1.694,93-
2111001101 FOPAG TRANSITÓRIA	1.694,93-	18.611,01	18.611,01-	1.694,93-
**** 2.1.1.1.0.0.9 Outras Contas a Pagar	170.249,05-	249.500,85	18.984,90-	60.266,90
2111009004 OUTRAS OBRIGAÇÕES - CONDOMÍNIO	170.249,05-	249.500,85	18.984,90-	60.266,90
**** 2.1.1.1.0.1.3 Contas a Pagar Partes Relacionada	63.786,80-	0,00	32.595,83-	96.382,63-
2111013101 CONTAS A PG PART RELACIONADA - PARTILHA (ALUGUEL)	63.786,80-	0,00	32.595,83-	96.382,63-
**** 2.1.1.1.0.1.5 Adiantamento de Clientes	342.545,91-	57.595,52	32.877,44-	317.827,83-
2111015004 ADIANTAMENTO DE CDU A FAZURAR	342.545,91-	57.595,52	32.877,44-	317.827,83-
** 2.2 Exigível a Longo Prazo	345.000,00-	2.662,34	2.662,34-	345.000,00-
*** 2.2.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	345.000,00-	2.662,34	2.662,34-	345.000,00-
**** 2.2.1.0.1 Outras Obrig. de Longo Prazo	345.000,00-	2.662,34	2.662,34-	345.000,00-
**** 2.2.1.0.1.0.5 Outras Obrig. de Longo Prazo	0,00	2.662,34	2.662,34-	0,00
2210105001 PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	2.662,34	0,00	2.662,34-	0,00
2210105007 PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS - CÍVEIS	2.662,34	2.662,34	0,00	0,00
**** 2.2.1.0.1.4.0 Adiant.Futuro Aumento Capital	345.000,00-	0,00	0,00	345.000,00-
2210140001 AFAC-ADIANT FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	345.000,00-	0,00	0,00	345.000,00-
** 2.3 Patrimônio Líquido	81.564.878,92-	6.009.616,07	6.048.678,53-	81.603.941,38-
*** 2.3.1 Capital Próprio	81.564.878,92-	6.009.616,07	6.048.678,53-	81.603.941,38-
**** 2.3.1.0.1 Capital Social	84.595.823,27-	0,00	0,00	84.595.823,27-
**** 2.3.1.0.1.0.1 Capital Subscrito	84.595.823,27-	0,00	0,00	84.595.823,27-
2310101001 CAPITAL SOCIAL NACIONAL	84.595.823,27-	0,00	0,00	84.595.823,27-
**** 2.3.1.0.2 Reservas	0,00	0,00	0,00	0,00
**** 2.3.1.0.2.0.1 Reservas de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00
**** 2.3.1.0.3 Lucros ou Prejuízos Acumulados	3.030.944,35	6.009.616,07	6.048.678,53-	2.991.881,89
**** 2.3.1.0.3.0.1 Lucros	66.431.019,74	0,00	0,00	66.431.019,74
2310301004 SUPERAVIT/DEFICIT ACUMULADO DO EXERCÍCIO ANTERIOR	66.431.019,74	0,00	0,00	66.431.019,74
**** 2.3.1.0.3.0.2 Prejuízos	46.080.890,41-	0,00	0,00	46.080.890,41-
2310302001 PREJUÍZOS ACUMULADOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	45.880.361,38-	0,00	0,00	45.880.361,38-
2310302014 PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO DE 2017	200.529,03-	0,00	0,00	200.529,03-
**** 2.3.1.0.3.0.4 Distribuição Resultado - CPI	0,00	6.009.616,07	6.048.678,53-	39.062,46-
2310304005 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	0,00	6.009.616,07	6.048.678,53-	39.062,46-

SPE XANGAI PART S.A.
CNPJ: 08.885.757/0001-11

EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:20:13
* * * BALANCETE ANALITICO * * *

Pag. 6
Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
***** 2.3.1.0.3.2.0 Transferência entre Resultados	17.319.184,98-	0,00	0,00	17.319.184,98-
2310320001 TRANS PARA LUCROS (PREJUIZOS) ACUMULADOS	17.319.184,98-	0,00	0,00	17.319.184,98-

Contas do Razão		Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
* 3. Receita Líquida		0,00	1.950.843,87	8.966.283,36-	7.015.439,49-
** 3.1 Receita Líquida		0,00	1.950.843,87	8.966.283,36-	7.015.439,49-
*** 3.1.1 Receita Líquida		0,00	1.950.843,87	8.966.283,36-	7.015.439,49-
**** 3.1.1.0.1 Receita Bruta		0,00	1.041.418,74	8.966.283,36-	7.924.864,62-
***** 3.1.1.0.1.0.2 Receita com Aluguéis		0,00	22.844,47	5.857.607,12-	5.834.762,65-
3110102001 ALUGUEIS		0,00	0,00	5.705.444,16-	5.705.444,16-
3110102003 ALUGUEIS - LINEARIZAÇÃO		0,00	22.844,47	152.162,96-	129.318,49-
***** 3.1.1.0.1.0.7 Receitas de Shopping		0,00	1.018.574,27	3.108.676,24-	2.090.101,97-
3110107016 Receita de Estacionamento		0,00	407.009,85	2.289.963,07-	1.882.953,22-
3110107019 Cessão de Direitos de USO - CDU		0,00	21.576,48	63.794,56-	42.218,08-
3110107020 CDU - CORREÇÃO CONTRATUAL		0,00	0,00	1.379,70-	1.379,70-
3110107022 CONTAS A RECEBER - TX DE TRANSFERENCIA		0,00	0,00	57.390,73-	57.390,73-
3110107024 MULTAS CONTRATUAIS		0,00	589.987,94	696.148,18-	106.160,24-
**** 3.1.1.0.3 Abatimentos s/ Receita Bruta		0,00	909.425,13	0,00	909.425,13
***** 3.1.1.0.3.0.1 Impostos s/ Receita		0,00	702.335,45	0,00	702.335,45
3110301001 (-) PIS		0,00	125.281,46	0,00	125.281,46
3110301002 (-) COFINS		0,00	577.053,99	0,00	577.053,99
***** 3.1.1.0.3.0.4 Descontos		0,00	207.089,68	0,00	207.089,68
3110304002 DESCONTOS CONCEDIDOS		0,00	207.089,68	0,00	207.089,68
* 5. Despesa		0,00	8.038.579,20	2.222.179,55-	5.816.399,65
** 5.1 Resultado Operacional		0,00	6.772.843,99	1.682.059,53-	5.090.784,46
*** 5.1.1 Despesa Operacional		0,00	6.772.843,99	1.682.059,53-	5.090.784,46
**** 5.1.1.0.1 Administrativas		0,00	3.604.102,24	1.249.438,02-	2.354.664,22
***** 5.1.1.0.1.0.1 Despesas Trabalhistas		0,00	24.000,00	24.000,00-	0,00
5110101008 PRÓ-LABORE		0,00	24.000,00	24.000,00-	0,00
***** 5.1.1.0.1.0.6 Com Ocupação		0,00	3.436.346,65	1.220.347,91-	2.215.998,74
5110106006 CONDOMINIO		0,00	1.292.556,01	440.787,67-	851.768,34
5110106011 DEPRECIACAO DE ATIVO IMOBILIZADO		0,00	2.143.790,64	779.560,24-	1.364.230,40
***** 5.1.1.0.1.0.7 Utilidades e Serviços		0,00	143.755,59	5.090,11-	138.665,48
5110107006 EMOLUMENTOS		0,00	952,92	0,00	952,92
5110107011 SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS		0,00	4.466,67	0,00	4.466,67
5110107013 SERVIÇOS CONTÁBEIS		0,00	13.556,82	4.516,94-	9.037,88
5110107015 SERVIÇOS FISCAIS		0,00	5.371,84	0,00	5.371,84
5110107016 SERVIÇOS DE INFORMATICA		0,00	2.825,21	571,17-	2.254,04
5110107020 SERVIÇOS DE TRANSPORTE		0,00	162,00	0,00	162,00
5110107037 GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADE		0,00	116.420,13	0,00	116.420,13

Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final
*** 5.1.1.1.0.5 Despesas Tributárias	0,00	33.619,74	4.804,65-	28.815,09
**** 5.1.1.1.0.5.0.1 Tributos/Taxas/Contribuições	0,00	33.619,74	4.804,65-	28.815,09
5110501008 MULTAS S/ IMPOSTOS	0,00	31.995,50	4.804,64-	27.190,86
5110501016 TFE-TAXA DE FISC DE ESTABELECIMENTOS	0,00	1.624,24	0,00	1.624,24
5110501019 IMPOSTOS E TAXAS	0,00	0,00	0,01-	0,01-
*** 5.1.1.1.1.0 Resultado Financeiro Líquido	0,00	2.441.874,02	294.507,72-	2.147.366,30
**** 5.1.1.1.1.0.0.1 Receitas Financeiras	0,00	389,78	294.484,18-	294.094,40-
5111001004 RENDIMENTO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	0,00	135.134,70-	135.134,70-
5111001010 JUROS SELIC	0,00	389,78	55.463,94-	55.074,16-
5111001015 JUROS SOBRE RECEÍVEIS	0,00	0,00	103.885,54-	103.885,54-
**** 5.1.1.1.1.0.0.2 Despesas Financeiras	0,00	2.427.571,66	23,54-	2.427.548,12
5111002001 DESPESAS BANCARIAS	0,00	382,70	23,54-	359,16
5111002006 JUROS S/ EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	0,00	2.412.765,69	0,00	2.412.765,69
5111002018 OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS	0,00	13.978,72	0,00	13.978,72
5111002025 IOF-IMPOSTO S/OPERACOES FINANCEIRAS	0,00	444,55	0,00	444,55
**** 5.1.1.1.1.0.0.3 Tributos s/resultado financeiro	0,00	13.912,58	0,00	13.912,58
5111003001 (-) PIS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	1.944,77	0,00	1.944,77
5111003002 (-) COFINS SOBRE APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00	11.967,81	0,00	11.967,81
*** 5.1.1.1.1.5 Despesa com Provisão	0,00	692.630,17	95.948,40-	596.681,77
**** 5.1.1.1.1.5.0.1 Despesa com Provisão	0,00	692.630,17	95.948,40-	596.681,77
5111501002 PERDAO DE DIVIDA	0,00	692.630,17	0,00	692.630,17
5111501003 PROVISÃO PARA PERDAS COM DEVEDORES DUVIDOSOS	0,00	0,00	95.948,40-	95.948,40-
*** 5.1.1.1.2.0 Outras Receitas/Despesas Operac.	0,00	617,82	37.360,74-	36.742,92-
**** 5.1.1.1.2.0.1 Outras Rec/desp Operacionais	0,00	136,57	37.360,74-	37.224,17-
5112001003 OUTRAS RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	136,57	37.360,74-	37.224,17-
**** 5.1.1.1.2.0.3 Despesas Indedutíveis	0,00	481,25	0,00	481,25
5112003003 DESPESAS INDEDUTIVEIS DIVERSAS	0,00	481,25	0,00	481,25
** 5.3 Impostos e Contribuições sobre a Renda	0,00	1.265.735,21	540.120,02-	725.615,19
*** 5.3.1 Imp sobre a Renda e Contrib. Social	0,00	1.265.735,21	540.120,02-	725.615,19
**** 5.3.1.1.0.2 Imp sobre a Renda e Contrib. Social	0,00	1.265.735,21	540.120,02-	725.615,19
***** 5.3.1.1.0.2.0.1 IRPJ	0,00	928.017,31	396.066,43-	531.950,88
5110201001 IMPOSTO DE RENDA	0,00	928.017,31	396.066,43-	531.950,88
**** 5.3.1.1.0.2.0.2 CSLL	0,00	337.717,90	144.053,59-	193.664,31
5110202001 CONTRIBUICAO SOCIAL	0,00	337.717,90	144.053,59-	193.664,31

SFE XANGAI PART S.A.		EMITIDO EM: 03.06.2019 - 19:20:13		Pag. 9	
CNPJ: 08.885.757/0001-11		* * * BALANCETE ANALITICO * * *		Mes: 01 / 2019 até 04 / 2019	
Contas do Razão	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final	
Total Geral.....	81.203.131,05				
	Debito.....				
	Credito.....				
	81.203.131,05-				

ANEXO 3





Laudo de Avaliação

**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS E HSI MALLS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ADMINISTRADO POR
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A**

Shopping Granja Viana

Abril de 2019

Laudo nº 7.477b/19

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



06 de junho de 2019

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Referência: Nova Emissão do Laudo de avaliação do Shopping Granja Viana

Localização: Rodovia Raposo Tavares, km 23.5 – Lageadinho – Cotia/SP

De acordo com a proposta nº 6.298A/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 22 de janeiro de 2019, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda. Na data de 30 de maio de 2019 o Cliente solicitou nova emissão do laudo com data-base de valor para Abril de 2019, conforme nossa proposta nº 6695/19.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	31
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	31
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	31
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	31
6.3.1 Metodologia.....	31
6.3.2 Premissas adotadas.....	31
6.3.2.1 Receitas operacionais projetadas	32
6.3.2.2 Despesas operacionais projetadas	33
6.3.2.3 Resultado operacional líquido	34
6.3.2.4 Receitas e despesas não operacionais.....	34
6.3.2.5 Outras premissas	35
6.3.3 Valor do ativo.....	37
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	38

ANEXOS

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

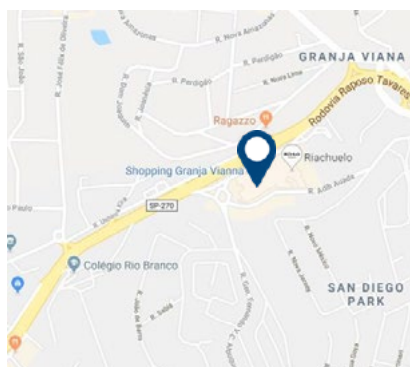
II - PLANTAS

III - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Rodovia Raposo Tavares, km 23.5
Cotia / SP

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Shopping Granja Viana
Tipologia da propriedade	: <i>Shopping Center</i>
Solicitante	Hemisferio Sul Investimentos and HSI Malls Fundo : de Investimento Imobiliário, managed by Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Participação avaliada	: 51,00%
Área bruta locável total	: 30.052,99 m ²
Taxa de ocupação	: 94,50%
Área vaga	: 1.653,00 m ²
Número de lojas vagas	: 15
Prazo de absorção	: 12 meses
Valor final	: R\$ 299.400.000,00
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 9.962,40
Valor da participação	: R\$ 152.694.000,00
Parâmetros financeiros	
Taxa de desconto	: 11,50% a.a.
<i>Terminal cap. rate</i>	: 9,25% a.a.
NOI estabilizado	: R\$ 25.851.305,00
<i>Cap Rate</i> de entrada	: 8,63%
Múltiplo do NOI	: 11,58
Taxas de crescimento de aluguel mínimo	
Do 1º ao 5º ano	: 2,50% a.a.
A partir do 6º ano	: 2,50% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00%
Data da inspeção	: 22-jan-19
Data da avaliação	: abril-19

**Informações da propriedade**

Nome da propriedade Shopping Granja Viana
Endereço Rodovia Raposo Tavares, km 23.5

Colíia / SP

Área Bruta Locável (m²) 30.052,99
Inauguração novembro-10
Condição atual da construçã Boa

Dados da propriedade

Área de terreno (m²) 26.518,00
Densidade de ocupação 1,13
ZIC - Zona de Indústria, Comércio e Serviço

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise 10 anos
Taxa de desconto (a.a.) 11,50%
Terminal Cap. Rate (a.a.) 9,25%
Inflação 0,00%

Valor Final

Valor final estimado R\$ 299.400.000,00
Data base abril-19
Cap de entrada (a.a.) - Estabilizado 8,63%
Múltiplo do NOI - Estabilizado 11,58

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel Mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
Âncoras						
LOJAS RENNER	SGV00303		2.065,49	6,87%	R\$ 3,51	ago-20
CENTAURO	SGV00216		1.571,64	5,23%	R\$ 0,54	nov-20
FAST SHOP	SGV00238		1.421,42	4,73%	R\$ 0,00	nov-20
C&A	SGV00205		1.418,21	4,72%	R\$ 2,89	nov-20
BODYTECH	SGV00010		1.194,15	3,97%	R\$ 1,04	nov-20
PREÇOLANDIA	SGV00309		1.077,00	3,58%	R\$ 2,22	jun-27
Total das âncoras		6	8.747,91	29,11%		
Lojas						
Cinema		1	2.001,00	6,66%		
Satélites		111	10.659,08	35,47%		
Alimentação		20	2.086,00	6,94%		
Megalojas		7	4.906,00	16,32%		
Lojas vagas		15	1.653,00	5,50%		
Total de lojas satélites		154	21.305,08	70,89%		
Total de Lojas e ABL		160	30.052,99			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.298/2018, assinada em 07 de dezembro de 2018, complementada pela proposta nº 6695/19, assinada em 06 de junho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23.5 – Lageadinho – Cotia/SP, para data-base de abril de 2019 para o HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrados por Santander Securities Services Brasil DTVM S.A, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Cotia – SP, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.



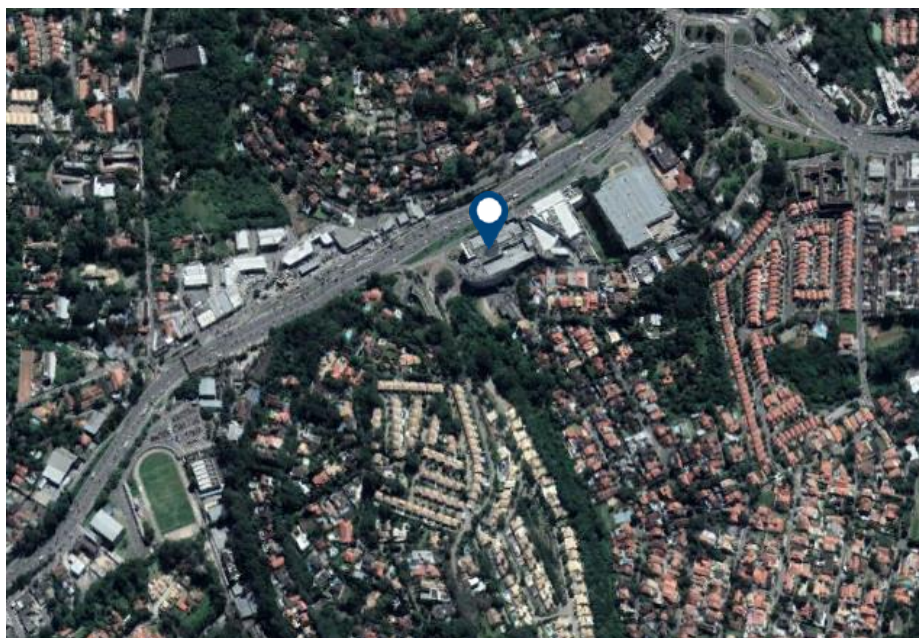
A Cliente concorda com os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Cidade - Estado	: Cotia / SP
Densidade de Ocupação	: Média - Baixa
Padrão Econômico	: Médio - Alto
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa

TABELA 2 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o *shopping center* foi construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Área Total do Terreno	: 26.518,00 m ²
Configuração do Terreno	: Irregular
Topografia	: Inclinado
Uso Urbano (Zoneamento)	: ZICS - Zona de Indústria, Comércio e Serviço
Principais acessos	: R. Gen. Fernando V.C. Albuquerque/Estrada Velha de São Paulo Paraná

TABELA 3 - DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do *shopping center* são:

Dimensões e Principais Características da Construção	
Área Total Construída	: 86.861,00 m²
Área bruta locável	: 40.506,00 m²
Ano de inauguração	: 2010
Número de pavimentos	: 5
Total de vagas de estacionamento	: 1.199
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Placa de concreto c/ revestimento em massa texturizada
Piso	: Granito, Granito flameado, Cimentado e Epoxi.
Paredes	: Drywall com pintural

TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus	: de 100m a 300m do imóvel
Estações de trem	: não existente
Estações de metrô	: não existente

TABELA 6 - TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Sim
Agência dos Correios	: Não
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Sim
Escola	: Sim

TABELA 7 - SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial	: Predominante
Comercial	: Inexpressiva
Serviços	: Inexpressiva
Industrial	: Inexpressiva
Logística	: Não existente

TABELA 8 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Análise do Mercado Nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país experienciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continuam alta.

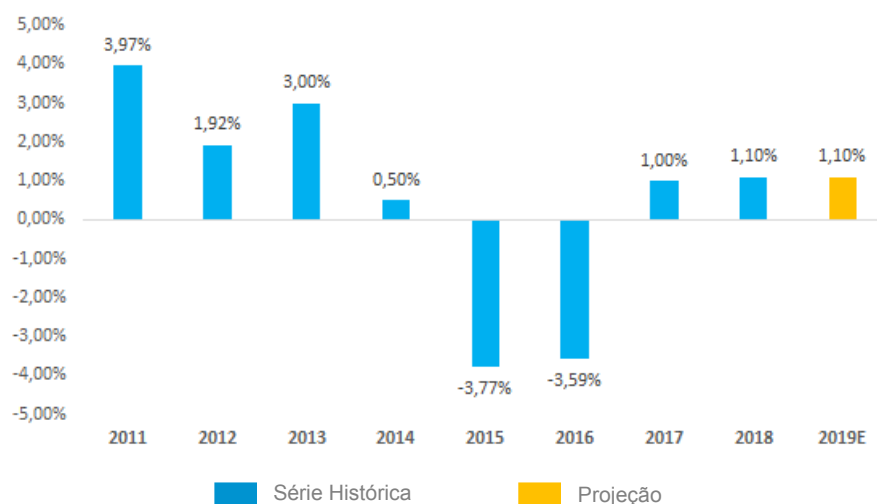
O ano de 2018 iniciou com um desempenho frustrante da economia no primeiro e segundo trimestre, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial.

Embora o ano de 2018 tenha apresentado alguns momentos críticos, se espera para o último trimestre um período mais estável, com crescimento econômico seguindo o desempenho do trimestre anterior, declínio constante da taxa de desemprego e retorno da confiança do mercado e investimentos na economia brasileira.

PIB

Depois das primeiras projeções do ano de 2019 com um PIB potencial de 2,5% para 2019, as projeções tanto do Banco Central quanto as dos principais bancos e casas de investimento foram revistas para baixo, na casa de 1,1% na média geral. O primeiro trimestre de 2019 demonstrou um cenário de certa maneira desanimador. Embora o desempenho recente seja superior ao do início de 2018, é considerado ainda muito baixo para colocar o país em um patamar semelhante ao anterior à crise. De acordo com JP Morgan, a recessão de 2015 e 2016 teve uma maior relação com a instabilidade estrutural políticas que financeira. O fim da especulação sobre o resultado da eleição presidencial deve trazer mais estabilidade sobre a crise política, dessa forma, resultar em um cenário mais propício para o crescimento econômico.

O gráfico a seguir apresenta o desempenho histórico do PIB e as projeções a curto prazo:

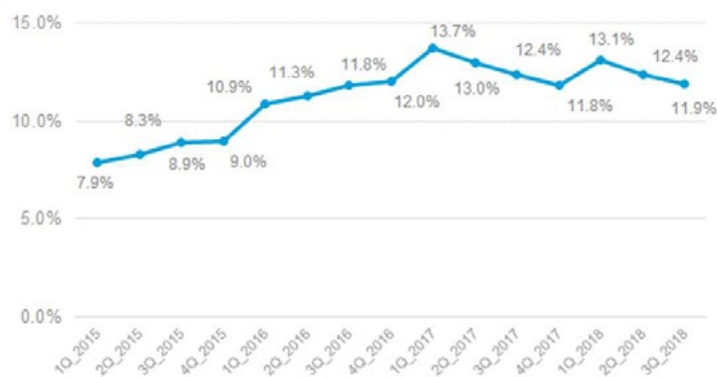
GRÁFICO 1. PIB – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÃO– 2011 A 2019

Fonte: Banco Central do Brasil

Desemprego

Em decorrência da crise econômica, muito dos empregos criados no Brasil entre 2010 e 2014 foram perdidos. Estudos acadêmicos demonstram que o reflexo no setor industrial foi semelhante a uma regressão 10 anos. Dessa forma, a taxa de desemprego permanece em um nível alto.

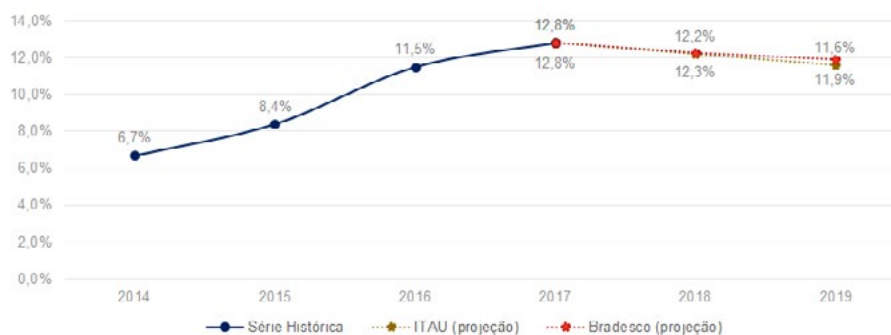
No terceiro trimestre de 2018, foi registrada queda da taxa de desemprego, fechando em 11,9%, segunda queda consecutiva no ano e uma das menores taxas registradas nos últimos 3 anos. Principal motivo associado a esse indicador é a aprovação de leis que desregulam os contratos trabalhistas e instituem o sistema de terceirização para a maior parte das modalidades de trabalho.

GRÁFICO 2. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA– 2015 A 2018

Fonte: IBGE

A maior parte dos indicadores de mercado de trabalho demonstram um avanço menos robusto da população empregada e dos salários reais, que afetam diretamente padrão de consumo domiciliar anual e o cenário de queda sobre a projeção do PIB. É importante ressaltar que parte desta estatística não inclui a população desempregada no mercado informal ou que abriram pequenos negócios, um fenômeno constantemente observado durante o período de crise econômica.

O gráfico a seguir apresenta dados históricos e projeções a curto prazo sobre a taxa desemprego no Brasil:

GRÁFICO 3. DESEMPREGO – SÉRIE HISTÓRICA E PROJEÇÕES– 2014 A 2019

Fonte: Banco Itaú e Banco Bradesco

Inflação e Taxa de Juros

Geralmente, após um período de profunda recessão como o enfrentado pelo Brasil, existe uma quantidade de estoque na economia suficiente para que não exista alta na inflação durante o processo de recuperação.

A inflação é a menor em mais de uma década, o que favorece o poder de compra da população e que permite uma redução na taxa de juros.

Considerando apenas os últimos 12 meses de análise, a taxa CPI do terceiro trimestre de 2018 ficou em torno de 4,0%, próximo da meta da inflação a longo termo do Banco Central. As principais causas da queda da inflação são o enfraquecimento geral das demandas, consequências da profunda crise econômica que afetou o país e ainda sentida pela população.

Uma vez que a inflação se apresenta sob controle, o Banco Central iniciou a redução do ciclo da taxa básica de juros. Como a taxa culminou em 2016, atingindo 14,75%, em 2018 a taxa foi reduzida a 6,50%. Instituições financeiras esperam que a taxa SELIC permaneça estável a 6,50% até o fim de 2018, como possibilidade alta para 8,00% até o fim de 2019.

GRÁFICO 3. IPCA



Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

GRÁFICO 4. TAXA BÁSICA DE JUROS



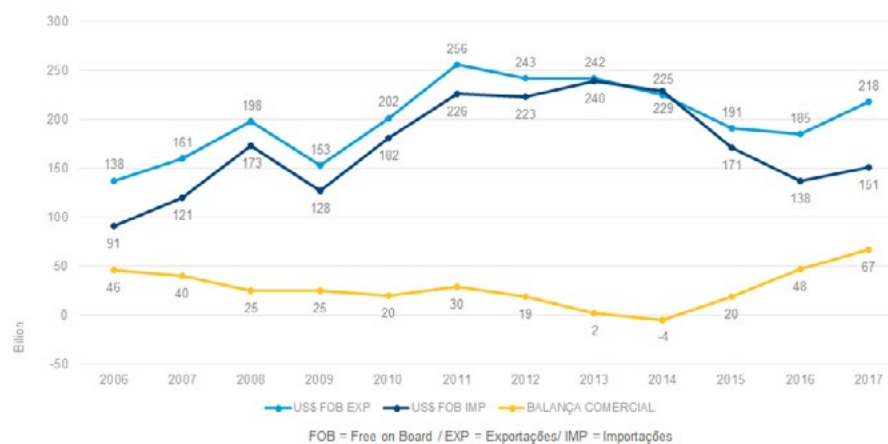
Fonte: Banco Central, Banco Itaú e Banco Bradesco

Balança Comercial e Taxa de Câmbio

De acordo com o Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços, as exportações brasileiras foram US\$ 217.804 bilhões em exportações contra US\$ 150.316 bilhões em importações, em 2017. É o melhor resultado anual desde o início dos registros históricos, desde 1989.

A principal razão desse superávit da balança comercial em 2017 foi a redução no volume de importações nos últimos 3 anos e o maior aumento em exportações com 2017 quando comparado com o volume de importações. Em comparação com os três anos anteriores, houve um aumento de 23% no volume de exportações, enquanto importações caíram 43%.

GRÁFICO 5. BALANÇA COMERCIAL



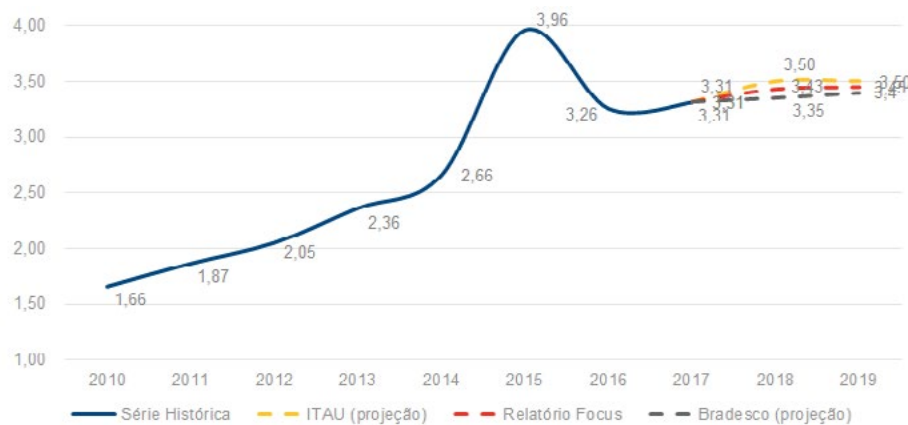
Fonte: Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços

Exportações cresceram após cinco anos. Esse aumento registrado nas exportações pode ser atribuído a dois fatores: o volume das exportações e o preço dos produtos. O número de produtos exportados cresceu 7,6% em comparação com o ano anterior, porém o preço de produtos brasileiros foi maior em 10,1%. As importações também cresceram, no entanto, de maneira mais moderada.

As expectativas do Banco Central para 2018 é de um superávit da balança comercial de R\$ 56,1 bilhões com leve diminuição em 2019, atingindo R\$ 47,6 bilhões.

O bom resultado da balança comercial não foi suficiente para evitar a valorização do USD sobre o BRL. De acordo com o banco Itaú, essas expectativas são reforçadas pelo bom desempenho da economia americana e pela entrada de Dólares nos Estados Unidos. Os cenários dos bancos Bradesco e Itaú, assim como do relatório Focus do Banco Central, consideram que a taxa de câmbio será ligeiramente mais alta que o nível atual.

GRÁFICO 6. BALANÇA COMERCIAL



Fonte: Banco Central. Banco Itaú e Banco Bradesco

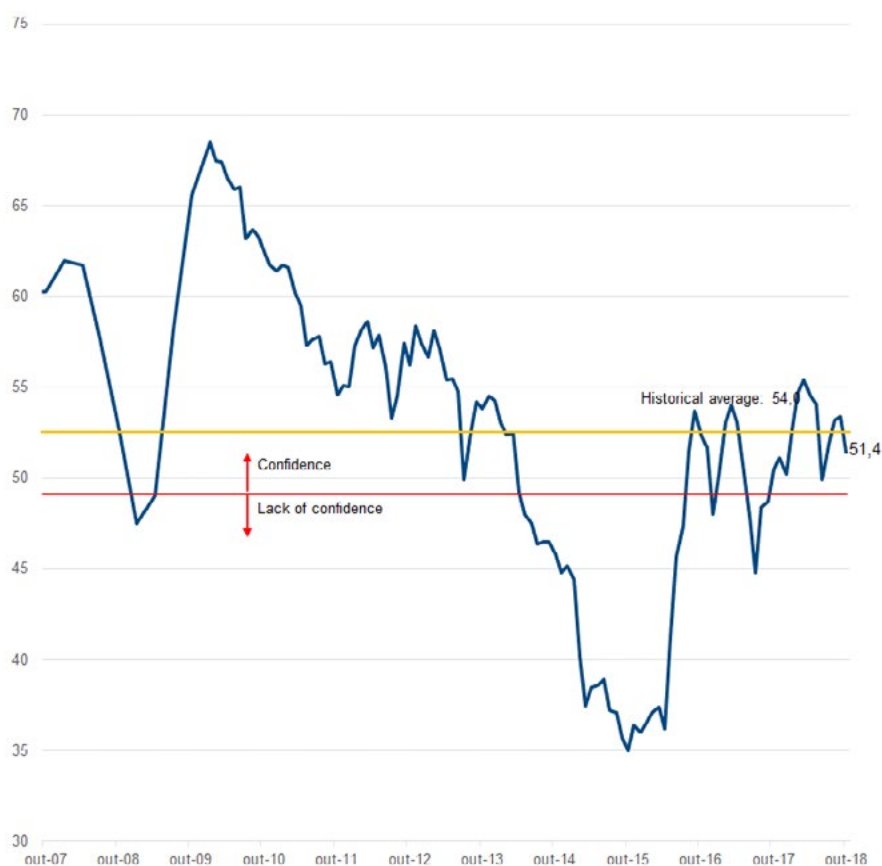
Índice de Confiança

As expectativas futuras dos investidores é importante indicador para a economia. A importância desse indicador é explicada a partir da percepção de risco a partir da perspectiva do investidor. Por isso, o volume de investimentos existentes em um país em desenvolvimento está diretamente relacionado com crescimento e desenvolvimento econômico, uma vez que impacta na geração de empregos e na renda da população.

De acordo com o Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) da Confederação Nacional da Indústria (CNI), entre agosto de 2017 e março de 2018, o ICEI aumento em 8,4 pontos. No

entanto, de abril a junho de 2018, houve uma queda de 7,1 pontos. Esse resultado pode ser derivado de uma certa frustração dos investidores com a intensidade da recuperação econômica obsecradas nos primeiros meses do ano, considerada abaixo do esperado, coincidindo com período da paralização dos caminhoneiros, que quase paralisou o país por uma semana. Apesar das quedas recentes, houve recuperação que manteve o índice acima da margem de 50 pontos, que corresponde a um cenário positivo para investidores. Além disso, o ICEI se encontra 0,4 pontos da média histórica, que é de 54,2 pontos.

GRÁFICO 7. ÍNDICE DE CONFIANÇA DO EMPRESÁRIO INDUSTRIAL



Fonte: Confederação Nacional da Indústria

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

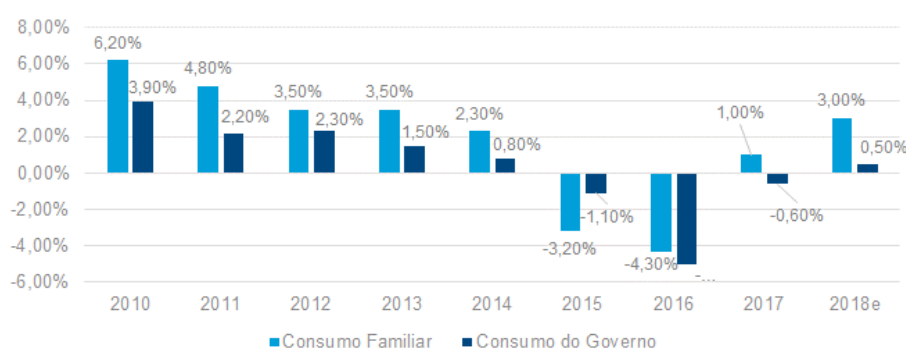
Em conclusão, os indicadores econômicos apresentados, apresentam sinais de recuperação quando comparados com os períodos anteriores, com destaque para a queda da inflação e, consequentemente, da taxa de juros, assim como o impacto positivo na balança comercial. Contudo, a impossibilidade da aprovação da reforma da previdência contribuiu com o cenário de insegurança dos investidores a respeito do progresso da economia, agravado também sobre a expectativa sobre as eleições.

Análise do Mercado Varejista

O atual cenário econômico não favorece uma rápida recuperação da recessão. O mercado de trabalho evidenciou um crescimento na quantidade de empregos em um ritmo mais lento que o esperado. De acordo com o Banco Bradesco, a taxa de desemprego atingirá índices abaixo de 10% apenas no ano de 2023. Além do ritmo lento da criação de empregos, consumidores estão aguardando aumentos salariais abaixo da taxa de inflação, refletindo em uma diminuição do poder de compra da população.

O cenário macroeconômico tem impacto direto no rendimento disponível dos brasileiros. Apesar do grande número de desempregados, é previsto um aumento de 3,0% no consumo em 2018 devido à queda da inflação e da taxa de juros. Oposto disso, os gastos governamentais estão previstos para diminuir a partir da postura de corte de gastos promovida pela política de corte de gastos, além da ajuda financeira a estados que apresentam dificuldades financeiras, que terão prioridade antes de políticas expansivas.

GRÁFICO 8. CRESCIMENTO DO CONSUMO



Fonte: IBGE e Banco Central

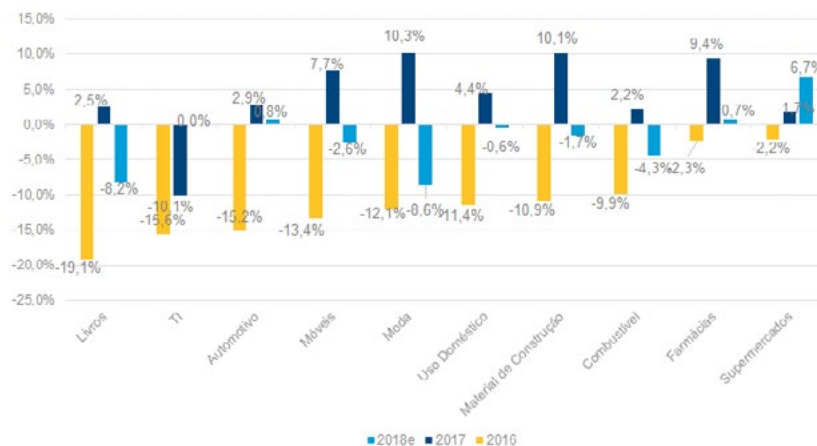
Após dois anos consecutivos em volume negativo, vendas do varejo cresceram em 2,0% em 2017, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE). Foi o melhor ano desde 2014 (2,2%). O volume de vendas do varejo expandido – que inclui venda de carros e materiais de construção – também cresceu, 4,0% em 2017.

De acordo com a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), lojas em shopping corresponderam a R\$ 147,5 bilhões em 2017, um aumento de 5,0% sobre o ano anterior. Na época de Natal, o movimento nas lojas foi de R\$ 51,2 bilhões, um aumento de 6,0% nas vendas.

O aumento anual foi acima dos 4,0% previstos pela associação e, para 2018, expectativa é de continuidade no aumento dos números, apesar do impacto negativo de acontecimentos como a Copa do Mundo e as eleições.

Entre os fatores que contribuem para esse aumento estão: (i) sinais de uma recuperação gradativa e lenta; (ii) o programa de recuperação de contas inativas do FGTS, responsáveis por injetar R\$ 44 bilhões na economia; e (iii) a queda da inflação e da taxa de juros.

GRÁFICO 9. VENDAS NO VAREJO EM TERMOS NOMINAIS



Fonte: IBGE

Dada a taxa de inflação abaixo do esperado, supermercados são os primeiros a sair da crise, por causa da baixa elasticidade da sua mercadoria. De acordo com a o Índice de Vendas da Associação Brasileira de Supermercados (ABRAS), em março de 2018, supermercados do país renderam 3,39% mais que em fevereiro, considerando a inflação. O índice cresceu 2,28% considerando o mesmo período no ano anterior.

Considerando a análise o desempenho global, o Brasil caiu novamente na classificação Kearney: o Índice de Desenvolvimento do Varejo Global classifica os 30 principais países para investimento no varejo, considerando mais de 20 fatores macroeconômicos e analisando os bons mercados atualmente e aqueles que serão bons no futuro. Em 2012 e 2013, o Brasil estava no topo deste ranking. Em 2014, estava em quinto lugar. Em 2015, caiu novamente para a oitava colocação. Em 2016, o Brasil desceu mais 12 posições e atingiu o 20º lugar. Em 2017, o país terminou em 29º lugar. De acordo com o relatório o motivo da queda brasileira foi o cenário de crise econômica e política que aconteceu no ano de 2016. Apesar da queda na classificação, o Brasil é o 4º país mais populoso na classificação dos 30 melhores países. Além disso, o consumo de artigos de luxo aumentou devido a depreciação da moeda.

TABELA 8. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO DO VAREJO GLOBAL

Country	2017 Rank	2016 Rank	2015 Rank	Change
India	1	2	15	1
China	2	1	1	-1
Malaysia	3	3	9	0
Turkey	4	6	n/a	2
United Arab Emirates	5	7	n/a	2
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Bolivia	28	n/a	n/a	n/a
Brazil	29	20	8	-9
Thailand	30	n/a	n/a	n/a

Fonte: A.T. KEARNEY

Índice de Expectativa do Consumidor

De acordo com a Confederação Nacional do Comércio (CNC), em maio de 2018 a Intenção de Consumo Familiar (ICF) registrou uma queda de 0,2% na avaliação mensal e um aumento de 12,1% em comparação com o mesmo período em 2017. O índice total permanece abaixo de 100 pontos, o que corresponde a um sentimento de insatisfação com o cenário presente. Famílias com renda abaixo de 10 salários mínimos demonstraram um aumento de 0,7% em comparação com o mês anterior, enquanto famílias com renda acima de 10 salários mínimos apresentaram uma diminuição de 8,0%. Atualmente, as famílias mais ricas representam 99,8 pontos, enquanto as demais representam 84,6 pontos.

Na comparação regional, a região Norte apresentou um aumento de 4,2% na intenção de consumo e a região Sul apresentou uma queda de 1,1%.

TABELA 9. ÍNDICE DE INTENÇÃO DE CONSUMO DAS FAMÍLIAS

Região	Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Norte	94	4,2%	21,7%
Nordeste	84,9	0,5%	6,2%
Centro-Oeste	93,6	-0,6%	6,6%
Sudeste	84,4	-0,2%	15,9%
Sul	92,2	-1,1%	7,8%
Brasil	87,1	0,2%	12,1%

Fonte: Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo

Outro indicador de consumo é o Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC), publicado pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). Em abril de 2018, o INEC registrou um aumento tímido de 0,3% em comparação com o mês anterior. Apesar do aumento, o INEC recuou 1,2% quando comparado com o mesmo período de 2016 e permaneceu 5,7% abaixo da média histórica. O gráfico abaixo apresenta o indicador INCE e a variação para o mês de abril de 2018:

TABELA 10. COMPONENTES DO INEC

Índice	Variação Mensal	Variação Anual
Inflação	2,6%	9,3%
Desemprego	2,5%	6,8%
Renda disponível	2,7%	8,1%
Consumo de bens de luxo	-0,4%	-2,1%
Dívidas	-3,4%	11,2%
Situação financeira	-0,8%	10,5%
Geral	0,3%	-1,2%

Fonte: Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC)

Quanto maior o indicador no índice, maior é a porcentagem de respostas positivas, ou seja, maior o percentual de respostas aguardando queda na inflação ou na taxa de desemprego, aumento na renda pessoal, na venda de bens valiosos, melhor posição financeira ou menos dívidas.

A análise recente do INEC demonstra um retorno na confiança do consumidor na queda da inflação e taxa de desemprego, enquanto se espera por um aumento na renda. Entretanto, houve aumento nas dívidas familiares, porém de proporção moderada. Em geral, o índice apresenta mais componentes negativos que positivos no cenário dos consumidores.

Segmento do Varejo no Brasil

O Brasil é a quinta maior mercado mundial, com uma população de aproximadamente 260 milhões de habitantes, portanto, o mercado do varejo é significativo para a economia do país. Apesar da intenção de compra em 2017 ter atingido a menor taxa desde 2002, principalmente em decorrência da crise econômica, o mercado tem uma demanda grande e continua de bens. A análise do Instituto Brasileiro de Executivos de Varejo & Mercado de Consumo (IBERVAR) aponta a categoria Vestuário com a maior intenção de compra em 2017, com 17,2%. É esperado que os brasileiros consumam 5,8 bilhões de peças de vestuário por ano – número reduzido por conta da crise. Entre as principais categorias estão Materiais de Construção (7,6%) e Produtos da Linha Branca (7,4%) na intenção dos consumidores. Materiais de Construção também apresentou a queda mais significativa entre as principais categorias.

Anualmente, a IBEVAR realiza uma classificação das 120 principais empresas do segmento do varejo no Brasil de acordo com rendimento. É estimado que essas empresas correspondam a 28,3% de todo o mercado de varejo no Brasil. A seguir, é apresentada a lista com as dez principais empresas listada no ranking da IBEVAR do mercado de varejo em 2016:

TABELA 11. RANKING IBEVAR

#	Grupo	Renda em 2015 (R\$ / Milhões)	Nº Lojas	Nº Funcionários
1	Grupo Pão de Açúcar	76.933	2.181	146.000
2	Grupo Carrefour	42.701	288	76.077
3	Grupo Walmart Brasil	29.323	485	71.864
4	Lojas Americanas - Lasa	20.714	1.041	20.715
5	Magazine Luiza	10.498	786	21.745
6	O Boticário	10.100	3.962	7.000
7	Raia Drogasil	9.424	1.235	26.520
8	Cencosud Brasil Comercial Ltda	9.267	1.100	33.546
9	Máquina de Vendas	8.586	380	30.000
10	Lojas Renner S.A.	807	1.091	17.000

Fonte: IBEVAR

E-Commerce

De acordo com a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico, o *e-commerce* é um dos setores mais saudáveis da economia, não apenas sobrevivendo a crise, mas também em crescimento. O resultado é um crescimento do mercado de 12% em comparação com o desempenho de 2016, com uma receita de R\$ 59,9 bilhões. As categorias de maior destaque no setor é de eletrônicos, produtos óticos e acessórios automotivos. Para 2018, é esperado um crescimento de 15% e uma receita de R\$ 69 bilhões, com aparelhos celulares como principal categoria, com 33% das encomendas.

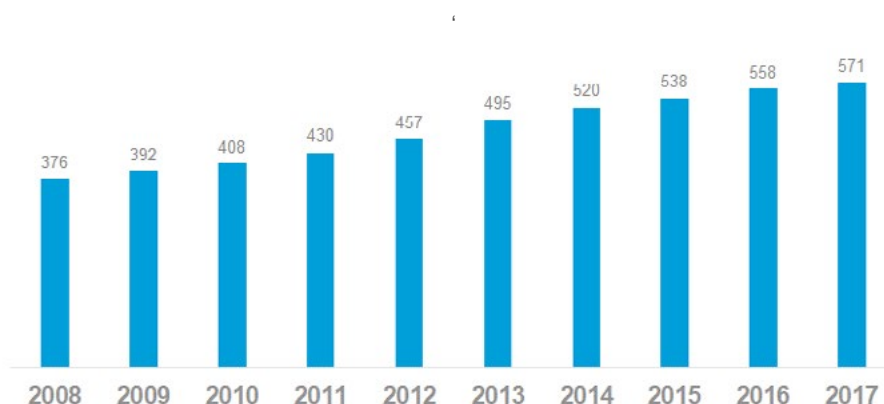
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Mercado de Shoppings

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2017 com 571 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 15.850 milhões de metros quadrados, divididos em 102.300 lojas (85% de lojas satélites) com um total de receitas estimadas de R\$ 168 bilhões.

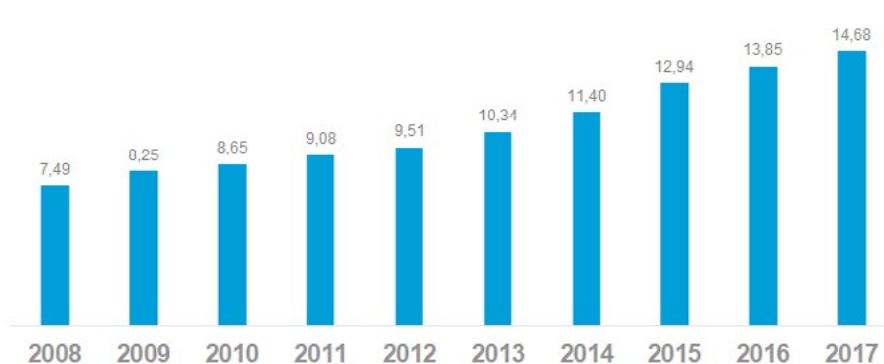
GRÁFICO 10. NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

O mês de dezembro de 2017 encerrou com 571 shoppings, um aumento de 13 shoppings em relação a dezembro de 2016. Esses shoppings tem um total de 897.506 vagas de estacionamento e 2.760 salas de cinema. Além disso, de acordo com a ABRASCE, o setor representou 12% do varejo nacional e é visitado por 463 milhões de consumidores por mês.

GRÁFICO 11. ABL EM MILHÕES DE M²

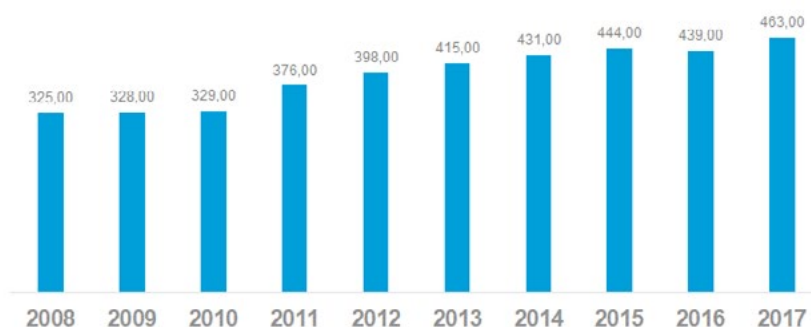


Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

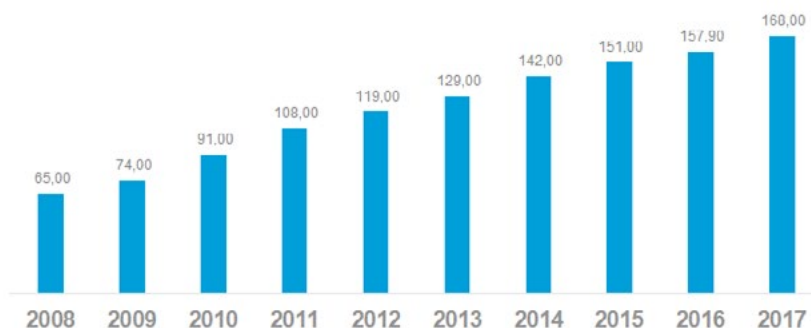
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

De 2008 a 2017 o indicador de fluxo de pessoas / visitantes por mês aumentou em 42% no mesmo período de 10 anos, mas esse crescimento não ocorreu de forma estável com períodos de crescimento ora rápidos, ora lentos. Em 2011 se deu o último aumento significativo no fluxo de visitantes (14%), por políticas que facilitaram a geração de crédito, causando otimismo ao mercado. Durante os anos de 2013 e 2014, o crescimento foi de apenas 4% e em 2015, com o início da crise e queda da confiança no país, houve queda no fluxo de visitantes. Com o recuperar da crise, foi evidenciado novamente um aumento no número de visitantes na ordem de 6% de 2016 para 2017, como demonstrado no gráfico abaixo:

GRÁFICO 12. NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

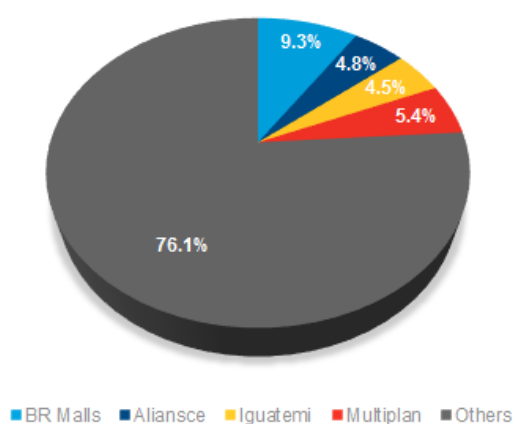
De acordo com dados da ABRASCE, total de vendas em 2017 foi de R\$ 168 bilhões, um aumento de 6% em comparação com 2016. A região mais rentável do país foi a Região Sudeste, responsável por R\$ 97 bilhões. O segundo melhor desempenho foi da Região Nordeste (R\$ 28,6 bilhões), seguido pela região Sul (R\$ 20,7 bilhões), a Região Centro-Oeste (R\$ 13,8 bilhões) e finalmente a região Norte com R\$ 7,1 bilhões.

GRÁFICO 13. EVOLUÇÃO DA RECEITA – SHOPPING CENTERS (BILHÕES / R\$)

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

As quatro principais empresas no Brasil detêm, isoladamente, 24% de todo o ABL do setor. Em 2006, a fatia de mercado dessas empresas correspondia a apenas 12%, que demonstra o crescimento e a dominância sobre o que foi exercida através dos anos. A BR Malls é a maior empresa no Brasil – por tamanho – mas em razão de venda de ativos, encolheu nos últimos anos. Enquanto em 2013 possuía participação em 51 shoppings, com ABL correspondente a 1.631 mil m², em 2016 a empresa encerrou o ano com participação em 44 shoppings e ABL correspondente a 1.612 mil m²

GRÁFICO 14. MARKET SHARE – SHOPPINGS NO BRASIL



Fonte: ABRASCE, RI BR MALLS, MULIPLAN, IGUATEMI, ALIANSCE

A receita de *shopping centers* no Brasil está crescendo mais rapidamente que vendas do varejo. Nos últimos dois anos, o setor do varejo sofreu com as crises econômica política do país. No entanto, apesar das vendas dos dois tipos sofrerem com a crise, os shoppings tiveram melhores resultados que o varejo em geral.

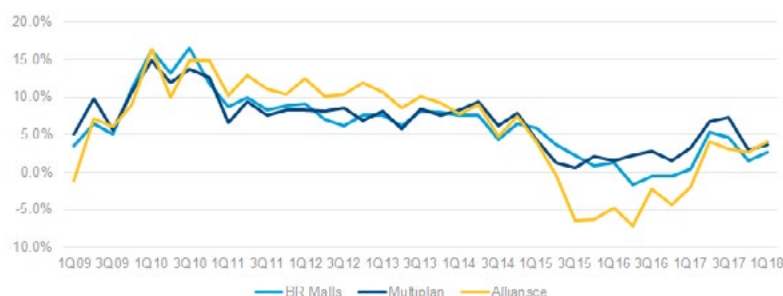
GRÁFICO 15. EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO DAS VENDAS: VAREJO X SHOPPINGS



Fonte: IBGE, ABRASCE, ICSC (INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTERS), RI ALIANSCE

Durante o período de 2015 a 2016, as vendas do setor de varejo tiveram desempenho negativo, chegando a -6,2%. De acordo com a ABRASCE, foi o pior resultado desde 2001, atribuído a recessão econômica, apesar do cenário favorável causado pela queda da taxa de juros e inflação controlada. O ano de 2017 mostrou uma recuperação das vendas que afundaram nos anos anteriores, mas ainda variam sem sinal de estabilidade. De qualquer forma, os shoppings no Brasil apresentam baixa taxa de penetração, com apenas 12% de todas as vendas do varejo. Em comparação com outros países, existe grande potencial para os shoppings brasileiros para capturar mais dessas vendas.

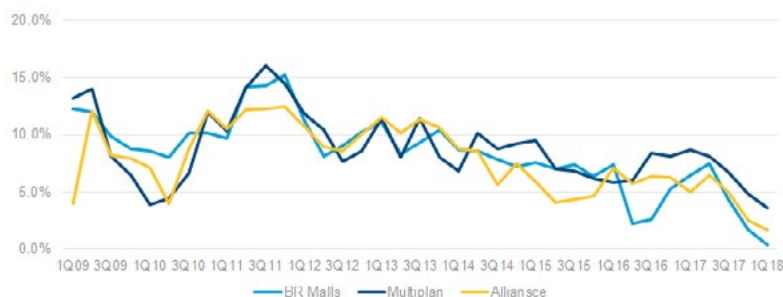
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VENDAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

No ano de 2015 e 2016, o país começou a sofrer com o desemprego e diminuição da renda populacional em razão da diminuição do crédito e crescimento da inflação em relação ao ano anterior. Este cenário foi intensificado com o cenário de crise política, interferindo na confiança dos investidores, piorando a economia na forma de atrasos em expansões e encerramento de atividades. No fim de 2016, a economia brasileira apresentou sinais de melhora e é esperado que continue em 2018, possivelmente impactando o resultado dos shoppings.

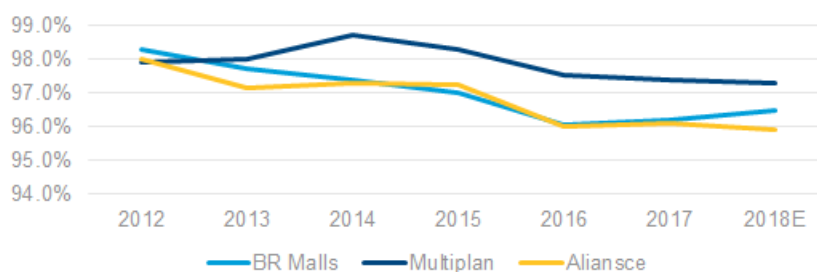
GRÁFICO 16. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL DE LOJAS - SHOPPING



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

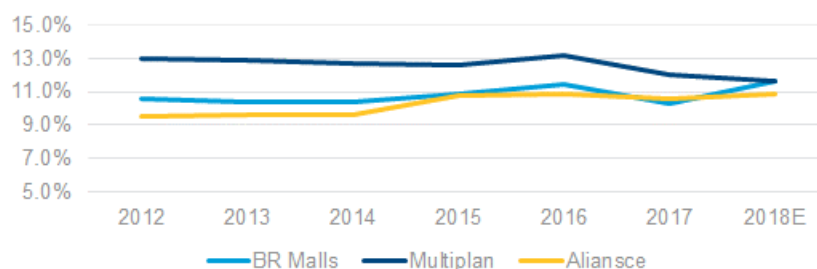
Com o bom momento da economia que ocorreu entre 2010 e 2012, os shoppings tiveram em 2011 o maior aumento do período, com BR Malls atingindo 15,2%, Multiplan com 16% e Aliansce com 12,5%, enquanto a inflação do ano era de 6,5%. Após esse período de entusiasmo do mercado, com acomodação e redução da economia, alíeues começaram a ter uma pequena diminuição, encerrando 2015 com apenas 6,4%, 6,2% e 4,6% de aumento para BR Malls, Multiplan e Aliansce, respectivamente. Em 2015, a inflação de 10,67% além da recém-chegada crise resultou em descontos e negociações que visavam manter lojas nos shoppings. De qualquer forma, é importante mencionar que o ano de 2016 encerrou com inflação controlada em 6,29%. Em 2017, a queda nos alíeues continuaram e atingiram as taxas mais baixas dos últimos anos, tendência que se seguiu em 2018.

GRÁFICO 17. HISTÓRICO VARIAÇÃO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

GRÁFICO 18. HISTÓRICO VARIAÇÃO DO CUSTO DE OCUPAÇÃO NOS SHOPPINGS



Fonte: BR MALLS, MULTIPLAN AND ALIANSCE

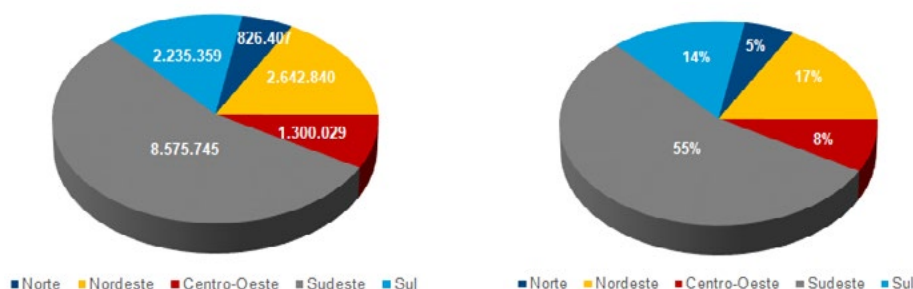
Os gráficos acima mostram a ocupação e o custo de ocupação nos shoppings entre os anos de 2012-2018 das três maiores empresas de shopping no mercado. Desde 2014, o cenário econômico tem causado declínio da ocupação média, que apresenta em recuperação atualmente. Contudo, é preciso destacar que todas as empresas apresentadas possuem ocupação acima de 90%.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Entretanto, o custo de ocupação tem subido principalmente devido a aumento de gasto com condomínio e outros custos, que cresceram acima do crescimento em vendas.

GRÁFICO 19. TOTAL DE ABL POR REGIÃO



Fonte: ABRASCE

Os shopping centers no Brasil estão concentrados em regiões onde o PIB é maior. A Região Sudeste apresenta a maior concentração de ABL com 55% do total (2017) e é responsável por 55,2% do PIB do país (2014). Além disso, é a região responsável pela maior receita do setor, R\$ 97 bilhões ou 58,4% do total. As outras duas regiões representam 31% do total de ABL e representam apenas 29,8% do total de ABL, são as regiões Sul e Nordeste. É importante ressaltar que apesar da região Sul apresentar um maior número de shoppings, a Região Nordeste apresenta uma maior ABL. Além disso, a Região Nordeste apresenta uma maior uma maior receita, com 71,2% do total, enquanto a Região Sul apresenta 12,5%. As regiões Norte e Centro-Oeste possuem o menor PIB, com 15,1% do total, além disso representam a menor quantidade de ABL, com apenas 13% do total e 13% em termos de receita do setor.

GRÁFICO 20. PROPORÇÃO DE SHOPPINGS NAS CAPITAIS E CIDADES DE INTERIOR



Fonte: ABRASCE

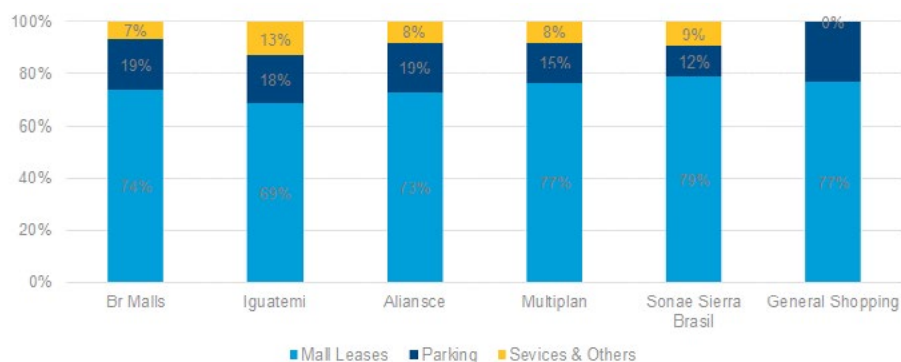
De acordo com a ABRASCE, as cidades do interior se tornaram o centro das atenções para novos investimentos. Em 2015, 67% dos lançamentos foram fora das capitais. Em 2016, o Brasil tinha apenas 47% dos shoppings localizados em capitais e 53% em outras cidades. Em 2017, 23 novos shoppings foram inaugurados, mas apenas 23% estão localizados nas capitais.

Taxas de Locação e Desempenho Operacional dos Shoppings

Em geral, o mercado de shoppings demonstra sinais de recuperação da tendência de queda, a partir de 2013. Isso pode ser observado a partir da análise do desempenho das empresas listadas, a partir das receitas de 2017 em comparação com os períodos anteriores, ao contrário do que acontecia em anos anteriores. Os destaques foram Aliansce e Multiplan, que cresceram 4,79% e 4,19%, respectivamente. General Shopping e BR Malls apresentaram o menor crescimento líquido, com apenas 0,8% e 0,3%, respectivamente, abaixo da taxa de inflação para o período. É importante mencionar que os resultados da BR Malls não foram considerados o rendimento da venda de ativos, o que colocaria a empresa com um crescimento de 1,6%.

Alguns desses fatores que influenciaram o desempenho foram o ligeiro aumento no consumo e queda na vacância. Contudo, esse número ainda é longe do que costumava ser anterior à crise econômica.

GRÁFICO 21. RECEITA POR EMPRESA



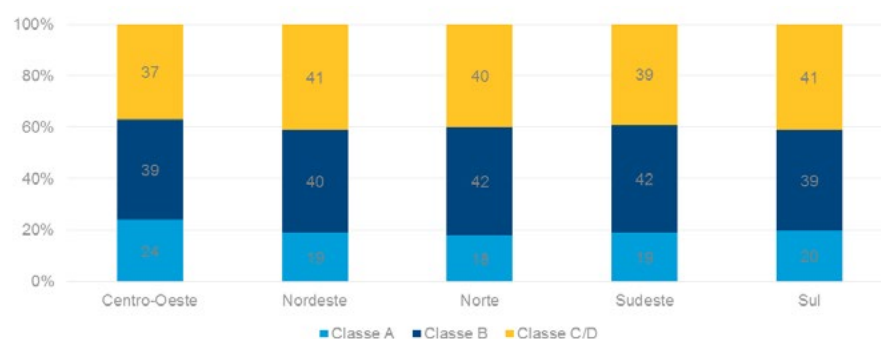
Fonte: ABRASCE

Apesar do aumento da exposição para consumidores ser um ponto positivo para investidores em shoppings, é importante mencionar que a receita dos shoppings é composta da receita de aluguéis, CDU, estacionamento e serviços. Além disso, a receita do aluguel é composta em maior parte pelo aluguel mínimo, que é ajustado pela inflação (IGP-M ou IPCA) em cada aniversário de locação e geralmente por uma porcentagem, comumente sendo 5 a 7% das vendas, como apresentadas pelo gráfico anterior.

Perfil do Consumidor em Shoppings no Brasil

De acordo com o Censo de 2015-2016 promovido pela ABRASCE, mesmo com a redução do poder de consumo, o número de visitantes nos shoppings center cresceu em 3,2% entre 2014 e 2015. A crença por trás desse aumento é de que o público visitante se sente seguro e a vontade nos shoppings, além de se configurarem como opção de entretenimento. Em 2016, esse número sofreu uma queda de 1,2%, considerada não significativa diante da crise econômica no país. De acordo com a pesquisa realizada pela ABRASCE e GFK (2016) o público jovem está entre os principais visitantes de shoppings, enquanto mulheres de Classe A, com idade de 16 a 19 anos, são o público com maior permanência nos shoppings;

GRÁFICO 22. PERFIL DOS VISITANTES POR REGIÃO



Fonte: CENSUS OF 2015-2016 ABRASCE

De acordo com a pesquisa, 63% dos visitantes vão ao shopping ao menos uma vez por semana e permanecem, em média 76 minutos. O setor de entretenimento foi destaque de crescimento, de 79% em 2012, para 88% em 2016, em relação a venda de ingressos. Em relação ao setor de alimentação, o número de pessoas que frequentou o cinema e posteriormente comprou algo para comer cresceu, de 74% em 2012 para 86% em 2016.

O mesmo estudo apontou que 72% dos entrevistados visita o shopping procurando um produto específico em umas das lojas, geralmente associado a lojas de departamento, reforçando a influência das lojas âncoras sobre as demais. Compras permanece como principal objetivo da ida de pessoas ao shopping, com 37%, seguido de alimentação com 11% e procura nas vitrines com 10%.

Novas Construções em 2018

De acordo com a ABRASCE, 5 shoppings foram inaugurados até maio de 2018, com ABL igual a 142.051 m² e outros 18 shoppings serão lançados até o fim do ano, com área de 524.685 m² de ABL. No total, 23 novos shoppings são esperados e um crescimento de 666.736 m² de ABL em 2018.

TABELA 12. NOVOS LANÇAMENTOS

Shopping Center	Cidade	Estado	ABL	Data da Inauguração
DF Plaza	Brasília	DF	33.000,00 m²	set/2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000,00 m²	jun/2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427,00 m²	set/2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235,00 m²	set/2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110,00 m²	jun/2017
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719,00 m²	abr/2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754,00 m²	jul/2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000,00 m²	nov/2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470,00 m²	set/2017
Golden Shopping Calhau	Sao Luis	MA	25.174,00 m²	set/2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100,00 m²	nov/2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000,00 m²	nov/2017
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000,00 m²	dez/2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000,00 m²	dez/2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000,00 m²	nov/2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000,00 m²	nov/2017
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400,00 m²	set/2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554,00 m²	nov/2017
Total			435.943,00 m²	

Fonte: ABRASCE

Dos 23 shoppings planejados para 2018, apenas 12 foram inaugurados. Uma razão para essa diferença foi o fator econômico que resultou no adiamento no lançamento de vários shoppings. Outro fator que influenciou foram as exigências de trabalho locais. Apesar disso, o número de lançamento de shoppings caiu em relação ao ano anterior. Em 2013, foram inaugurados 38 shoppings, em 2014, 25 lançamentos, e em 2015 foram apenas 18. Uma das razões para essa queda foi o fato de investidores preferirem apostar na expansão de shoppings já existentes que na inauguração de novas unidades.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4 Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

6.3.1 METODOLOGIA

O Método da Renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 15.644.901,00
Aluguel percentual	R\$ 2.816.082,00
Estacionamento	R\$ 6.114.900,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 4.493.748,00
Outras receitas	R\$ 547.572,00
Potencial total de receitas	R\$ 29.617.203,00

TABELA 13 – RECEITA POTENCIAL

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 29.617.203,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

Aluguel mínimo – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

Aluguel percentual – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 18,00% do aluguel mínimo bruto. Considerando que esse percentual tende a cair, foi adotado um decréscimo linear até que se atingisse 10,00% em 2021.

Estacionamento – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 425 / vaga / mês.

Quiosque & Merchandising – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 27,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

Outras receitas – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 3,50% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 3,00% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência inicial de 4,50% da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo, com um decréscimo linear até atingir 1,00% em seis anos.

Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R\$ 721.231,00**.

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 28.895.972,00**.

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 1.310.909,00
Outras despesas	R\$ 1.733.758,00
Total Despesas operacionais	R\$ 3.044.667,00

TABELA 14 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

Encargos – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e adotou-se, baseado em informações históricas do empreendimento o custo médio de R\$ 110,00/m² de ABL vaga no *shopping center*.

Outras despesas – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2019, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 6,00% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo

6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$ 25.851.305,00**.

Shopping Granja Viana	
Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 15.644.901,00
Aluguel percentual	R\$ 2.816.082,00
Estacionamento	R\$ 6.114.900,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 4.493.748,00
Outras receitas	R\$ 547.572,00
Potencial total de receita	R\$ 29.617.203,00
Vacância & Inadimplência (3%)	(R\$ 721.231,00)
Receita efetiva	R\$ 28.895.972,00
Encargos	R\$ 1.310.909,00
Outras despesas	R\$ 1.733.758,00
Total das despesas operacionais	R\$ 3.044.667,00
Resultado operacional líquido	R\$ 25.851.305,00

TABELA 15 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO**6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS**

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de 30 de abril de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	Do 1º ao 5º ano	2,50% por ano
	A partir do 6º ano	2,50% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância atual:	1.653,14 m²
	Período de absorção:	12 meses
Probabilidade de renovatória	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	90%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

Shopping Granja Viana

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em abril de 2019

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	17.709,34	18.448,51	19.479,04	19.714,95	20.393,55	20.848,33	21.406,65	21.969,86	22.454,38	22.908,16	23.230,22
Absorção & Vacância	-983,62	-613,12	-273,95	-30,31	-36,36	,00	,00	-22,07	-105,43	,00	,00
Carência inicial	-82,22	-75,46	-24,61	-29,35	-23,16	-23,44	-53,05	-15,46	-27,58	-23,74	-26,52
Descontos	-998,61	-1.065,60	-1.150,83	-1.179,32	-1.220,04	-1.249,49	-1.281,22	-1.315,94	-1.339,28	-1.373,07	-1.392,22
Aluguel mínimo efetivo	15.644,90	16.694,34	18.029,65	18.475,97	19.113,98	19.575,40	20.072,38	20.616,39	20.982,09	21.511,35	21.811,48
Aluguel percentual	2.816,08	2.337,21	1.802,97	1.847,60	1.911,40	1.957,54	2.007,24	2.061,64	2.098,21	2.151,14	2.181,15
Total Rental Income	18.460,98	19.031,55	19.832,62	20.323,56	21.025,38	21.532,94	22.079,62	22.678,03	23.080,30	23.662,49	23.992,63
Receitas operacionais											
Estacionamento	6.114,90	6.090,44	6.212,25	6.336,49	6.463,22	6.592,49	6.724,34	6.858,83	6.996,00	7.135,92	7.278,64
Quiosque & Merchandising	4.493,75	4.795,18	5.178,73	5.306,93	5.490,19	5.622,72	5.765,47	5.921,73	6.026,77	6.178,79	6.265,00
Outras receitas	547,57	584,30	631,04	646,66	668,99	685,14	702,53	721,57	734,37	752,90	763,40
Total de receitas operacionais	11.156,22	11.469,92	12.022,02	12.290,08	12.622,40	12.900,35	13.192,34	13.502,13	13.757,15	14.067,61	14.307,04
Receita potencial total	29.617,20	30.501,47	31.854,63	32.613,64	33.647,78	34.433,28	35.271,96	36.180,15	36.837,44	37.730,10	38.299,67
Vacância & Inadimplência	-721,23	-826,13	-1.122,00	-1.392,82	-1.435,93	-1.507,43	-1.544,82	-1.565,84	-1.563,86	-1.656,58	-1.679,86
Receita efetiva	28.895,97	29.675,34	30.732,63	31.220,83	32.211,85	32.925,85	33.727,14	34.614,31	35.273,58	36.073,52	36.619,81
Despesas operacionais											
Encargos	1.310,91	494,76	195,05	34,97	84,16	0,00	0,00	79,71	222,68	0,00	0,00
Outras despesas	1.733,76	1.780,52	1.843,96	1.873,25	1.932,71	1.975,55	2.023,63	2.076,86	2.116,42	2.164,41	2.197,19
Total de despesas operacionais	3.044,67	2.275,28	2.039,01	1.908,22	2.016,87	1.975,55	2.023,63	2.156,57	2.339,10	2.164,41	2.197,19
Resultado operacional líquido	25.851,31	27.400,06	28.693,62	29.312,60	30.194,98	30.950,30	31.703,51	32.457,74	32.934,49	33.909,11	34.422,62
Despesas não operacionais											
FRA	577,92	593,51	614,65	624,42	644,24	658,52	674,54	692,29	705,47	721,47	732,40
CAPEX	,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de despesas não operacionais	577,92	593,51	614,65	624,42	644,24	658,52	674,54	692,29	705,47	721,47	732,40
Fluxo de caixa	25.273,39	26.806,55	28.078,97	28.688,19	29.550,74	30.291,78	31.028,97	31.765,45	32.229,01	33.187,64	33.690,22

6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 11,50% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,25% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Shopping Granja Viana				
Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 11,25%	VP da propriedade 11,50%	VP da propriedade 11,75%
9,00%	R\$ 378.648.787,00	R\$ 307.400.000,00	R\$ 302.800.000,00	R\$ 298.300.000,00
9,25%	R\$ 368.415.036,00	R\$ 303.900.000,00	R\$ 299.400.000,00	R\$ 294.900.000,00
9,50%	R\$ 358.719.903,47	R\$ 300.600.000,00	R\$ 296.100.000,00	R\$ 291.700.000,00

Valores arredondados R\$100.000,00

TABELA 161 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **Valor de venda** da propriedade é de **R\$ 299.400.000,00** (arredondado) para o mês de abril de 2019.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potenciais compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da Capitalização da Renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da Capitalização Direta é preferido sobre Fluxo de Caixa Descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locatários, com diferentes taxas de locação, termos de contração, etc., a análise por Fluxo de Caixa Descontado apresenta mais significância, particularmente quando o Resultado Operacional Líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método Comparativo Direto, que é usado inicialmente por respeitar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método Comparativo Direto, nesse caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da Capitalização da Renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da Capitalização da Renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado de venda, para o mês de abril de 2019, foi estimado em **R\$ 299.400.000,00 (Duzentos e noventa e nove milhões e quatrocentos mil reais)**.

Tempo de vida útil restante: 40 anos

Cota-Parte de Terreno: R\$ 121.800.000,00

Cota-Parte de Construção: R\$ 177.600.000,00

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 06 de junho de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS



> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

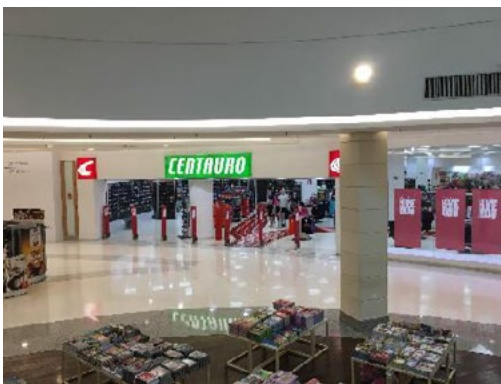
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Praça de Alimentação



Loja: Centauro



Área Comum



Loja Store: Miniso



Entrada Principal

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

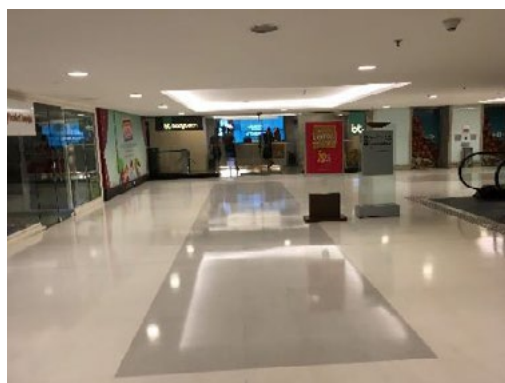
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Corredor



Corredor



Corredor



Corredor



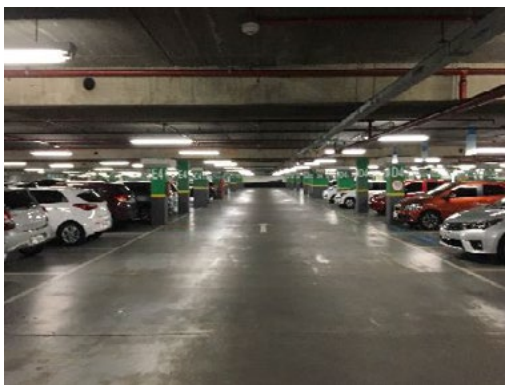
Banheiro



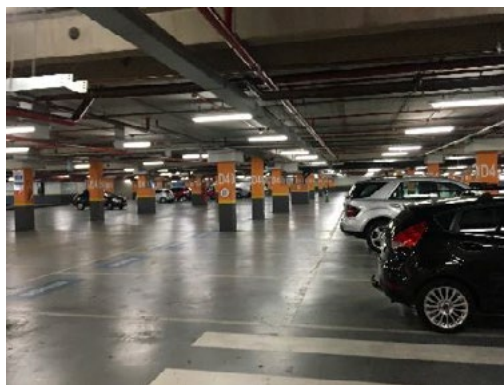
Banheiro

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



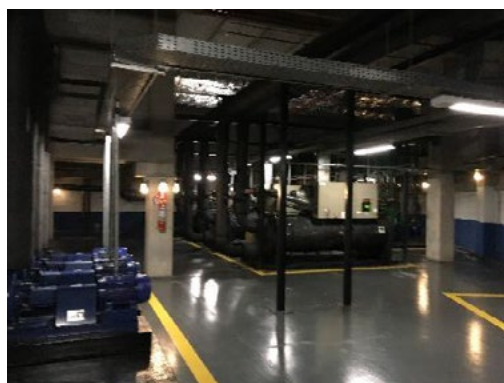
Estacionamento



Estacionamento



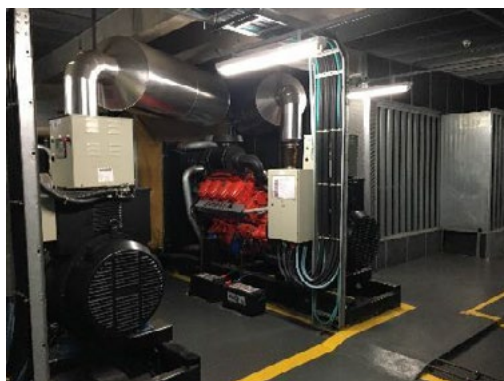
Estacionamento



Área Técnica



Área Técnica



Área Técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



> ANEXO II

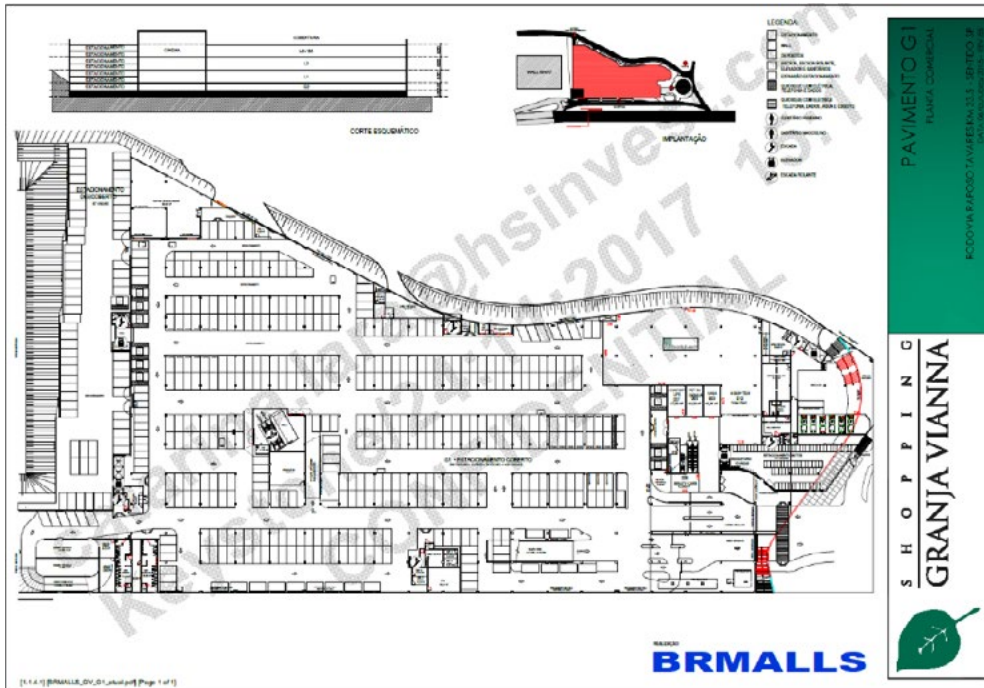
> PLANTAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

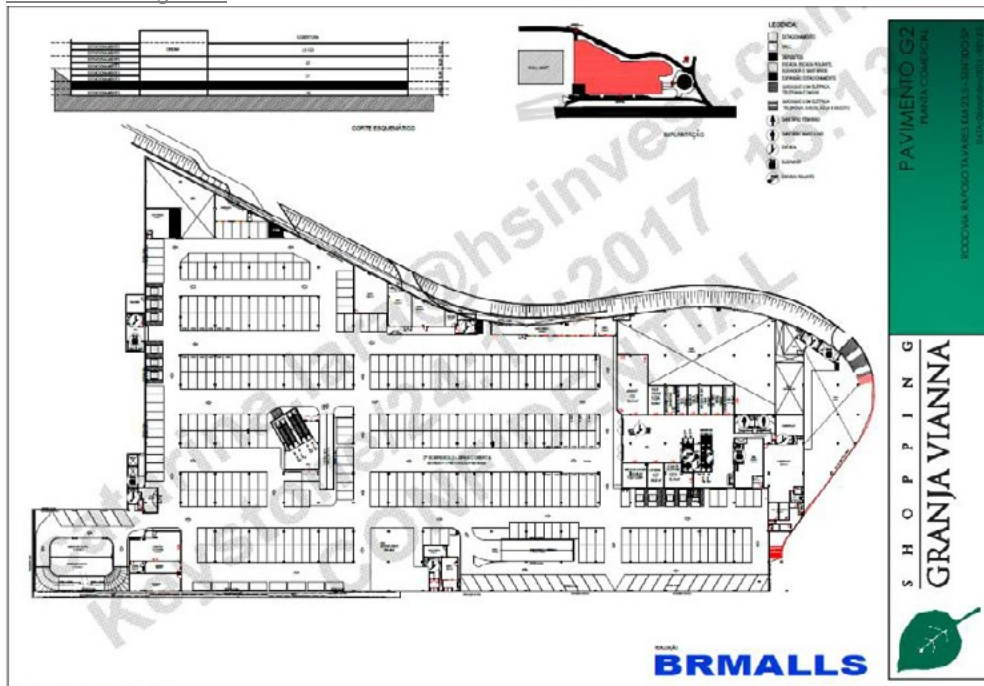
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

FLOOR PLANS

First Parking – G1



Second Parking – G2



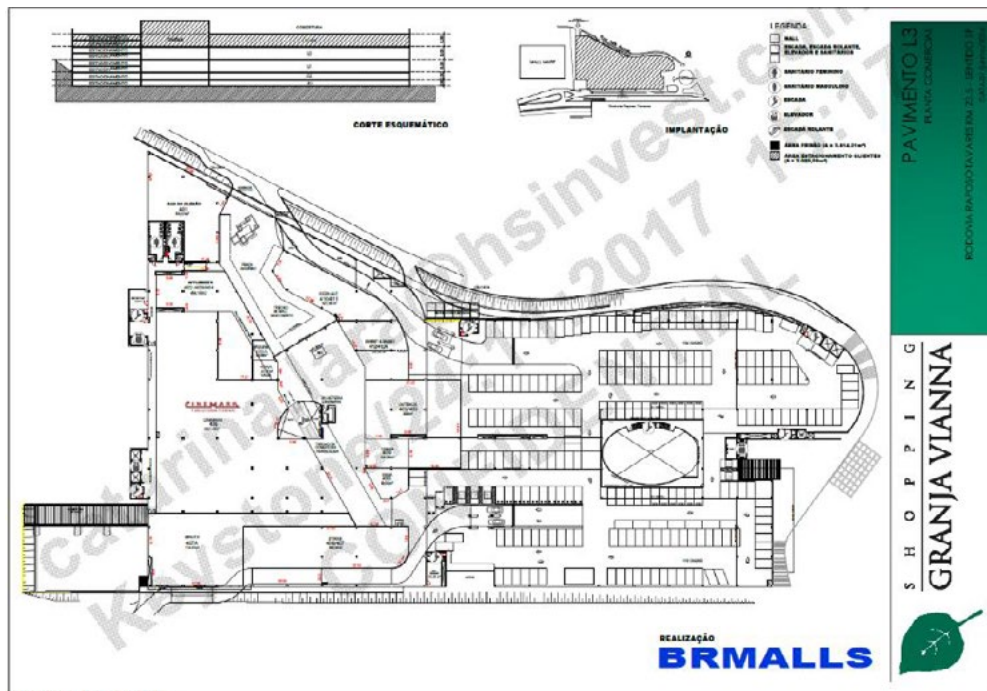
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

[illegible][illegible]

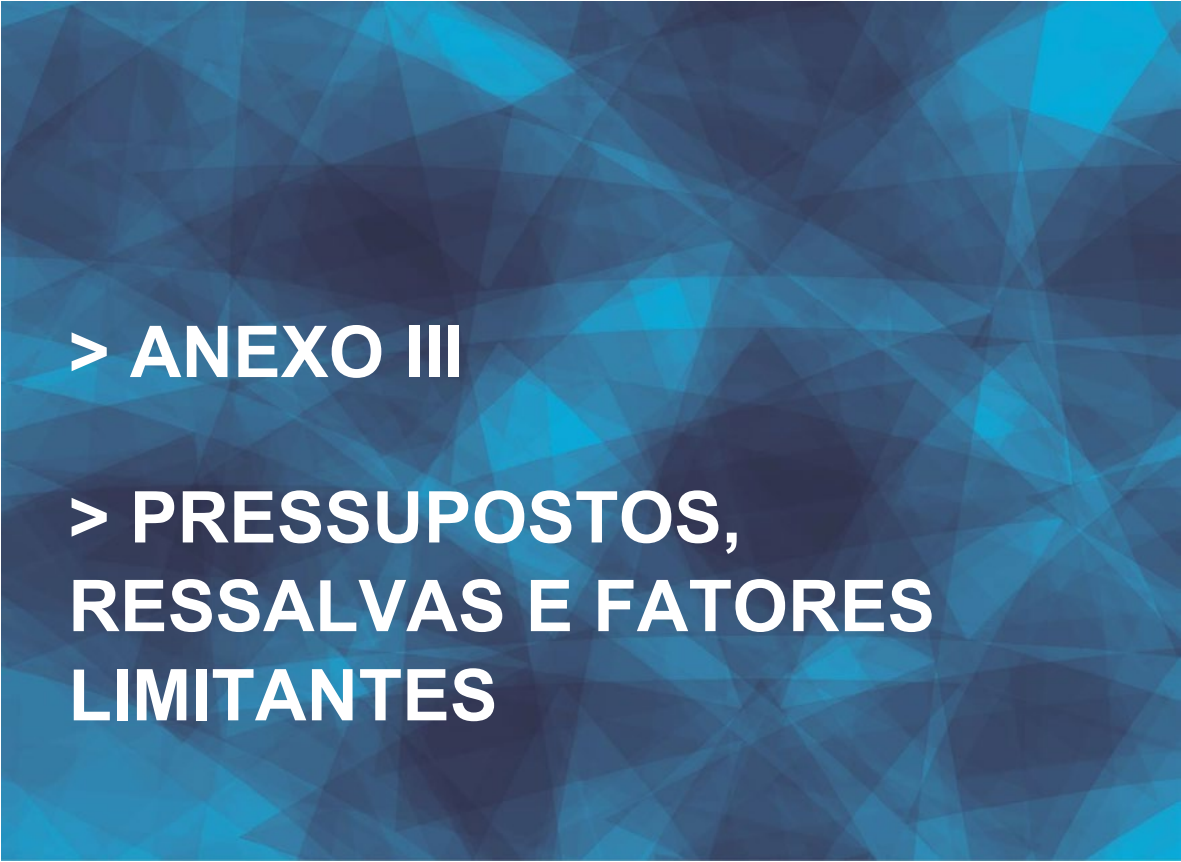
Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Third Floor – L3



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



> ANEXO III

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 | 8º andar | Conj. 803
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pela CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não a CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação da CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. A CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pela CLIENTE.
7. A CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pela CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte da CLIENTE.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

ANEXO 4



Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquela recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção
área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperada requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, divididos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População
totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço
quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle
valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente
resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento
imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)
medida do valor pago pelo capital proveniente de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)
retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio
grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

S

Seguro
transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro
evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização
qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto
qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno
taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada
medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados
aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa
menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual
valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil
valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade
valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico
estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento
valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, despendimentos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação
valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro
valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata
valor de mercado dos materiais reprováveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA REC SAPHYR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REC Saphyr
Osasco
Empreendimentos
S.A.

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017

KPDS 463440

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas

REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 08 de abril de 2019.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6


Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ- 087095/o-7

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017		Nota	31/12/2018	31/12/2017
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	3.972	1.987	Fornecedores	14	462	199
Contas a receber	9	1.271	1.817	Financiamentos	12	2.036	1.486
Tributos a recuperar		125	1	Obrigações fiscais e trabalhistas		371	134
Empréstimos a lojistas		287	299	Receita Diferida	13	367	154
Outros créditos		373	15	Dividendos a pagar	15.c	521	-
				Outras obrigações		259	253
Total do ativo circulante		6.028	4.119	Total do passivo circulante		4.016	2.226
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	9	-	35	Financiamentos	12	40.213	42.255
Propriedades para investimentos	11	69.603	71.242	Impostos e contribuições diferidos	21.b	1.229	914
				Provisão para contingências	24	48	48
Total do ativo não circulante		69.603	71.277	Receita diferida	13	-	60
				Total do passivo não circulante		41.490	43.277
				Patrimônio líquido	15		
				Capital social		35.239	33.130
				Prejuízos acumulados		(5.124)	(5.966)
				Adiantamento para futuro aumento de capital		10	2.729
				Total do patrimônio líquido		30.125	29.893
Total do ativo		75.631	75.396	Total do passivo, patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		75.631	75.396

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	2018	2017
Receitas operacionais líquidas	16	9.601	9.674
Custos de aluguéis e serviços	17	<u>(3.942)</u>	<u>(5.057)</u>
Lucro bruto		5.659	4.617
Receitas (despesas) operacionais			
Comerciais	18	(796)	(415)
Gerais e administrativas	19	(69)	(66)
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>8</u>	<u>346</u>
Lucro antes do resultado financeiro		4.802	4.482
Resultado financeiro	20		
Receitas financeiras		146	52
Despesas financeiras		<u>(3.578)</u>	<u>(5.170)</u>
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>1.370</u>	<u>(636)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	21	(195)	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	21	(333)	(351)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		842	(987)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	31/12/2018	31/12/2017
Lucro (Prejuízo) do exercício	842	(987)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>842</u>	<u>(987)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>33.130</u>	<u>(4.979)</u>	<u>1.740</u>	<u>29.891</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	989	989
Prejuízo do exercício		-	(987)	-	(987)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	15	<u>33.130</u>	<u>(5.966)</u>	<u>2.729</u>	<u>29.893</u>
Aumento de capital		2.729	-	(2.729)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	1	-	-	10	10
Redução de capital por incorporação	1	(620)	-	-	(620)
Lucro líquido do exercício		-	842	-	842
Saldos em 31 de dezembro de 2018	15	<u>35.239</u>	<u>(5.124)</u>	<u>10</u>	<u>30.125</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	1.370	(636)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.467	5.050
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	438	331
Amortização de custos na captação de empréstimos	76	76
Depreciação de propriedades para investimentos	1.919	1.989
Variações nas contas de ativo e passivo		
Bancos - incorporação	8	
Contas a receber	143	(192)
Tributos a recuperar	(25)	27
Outros créditos	(358)	(14)
Mútuo	-	(4)
Fornecedores	77	(42)
Obrigações fiscais e trabalhistas	235	(8)
Impostos e contribuições diferidos	315	(5)
Provisões para contingências	-	48
Outras obrigações	5	237
Receitas diferidas	153	(80)
Dividendos a pagar	(450)	
	7.373	6.777
Imposto de renda e contribuição social pagos	(84)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(3.473)	(5.225)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	3.816	1.552
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimentos	(280)	(289)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	989
Empréstimos a lojistas	12	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(268)	700
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de empréstimos	(1.563)	(1.043)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.563)	(1.043)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.985	1.209
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.987	778
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.972	1.987
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	1.985	1.209

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Rec Saphyr Osasco Empreendimentos S.A. ("Rec Saphyr Osasco" ou a "Companhia") foi constituída em 15 de janeiro de 2014, com sede da cidade do Rio de Janeiro e tem como objeto social: (a) participação societária em outras entidades; (b) a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade direta ou indireta, no Shopping Center denominado "SuperShopping Osasco", localizado na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. dos Autonomistas, no. 1.828, CEP 06020-000; e (c) a ampliação, gerenciamento ou alienação do SuperShopping Osasco, direta ou indiretamente.

Em 26 de novembro de 2018, foi aprovada por meio de uma Assembléia Geral Extraordinária a incorporação reversa da sua então controladora direta, REC Mall 2, onde a REC Saphyr Osasco, adquiriu 100% das ações da sua controladora, absorvendo um total de R\$ 35.238.627 ações ordinárias e consequentemente aumentando seu capital social em R\$2.109. A incorporação se deu por valor de livros de ambas as Companhias.

A Companhia possui participação em um empreendimento shopping center denominado Super Shopping Osasco (SSO), desenvolvido, na cidade de Osasco - SP. O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - CPI. O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

	Participação % no Super Shopping Osasco	
	2018	2017
REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A.	61,86	61,86
Total	61,86	61,86

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 08 de abril de 2019.

Mudanças nas principais políticas contábeis

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais no qual o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros foram aplicados. Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na Nota 5.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 9 - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;

Nota explicativa 11 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

Nota explicativa 24 - provisões para contingências

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

A Companhia aplicou o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas, exceto pela apresentação separada de redução ao valor recuperável de contas a receber e ativos contratuais.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 47 e 48.

a) CPC 47 - Receita de contrato com cliente

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17- Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

Dado que parte substancial das receitas da Companhia é baseada no aluguel de propriedades, não foram identificados impactos significativos na adoção desta norma.

b) CPC 48 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

(ii) Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 substitui o modelo de 'perdas incorridas' da IAS 39 por um modelo de 'perdas de crédito esperadas - PCE'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Os ativos a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um ativo a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um ativo a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Instrumentos Financeiros - Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros (veja a nota explicativa 23). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio: política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros - Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018

A Companhia classificou os ativos financeiros nas seguintes categorias:

- empréstimos e recebíveis;
- ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR	Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.
Empréstimos e recebíveis	Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

7.3 *Impairment* de ativos financeiros não-derivativos

Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018.

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

7.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.5 Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas ("Expected Loss"). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

7.6 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.7 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.8 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.9 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.10 Financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.11 **Adiantamentos para futuro aumento de capital**

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.12 **Tributação**

7.12.1 ***Imposto de renda e contribuição social - correntes***

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

7.12.2 ***Imposto de renda e contribuição social - diferidos***

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.12.3 ***Impostos sobre vendas***

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.

- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

7.13 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle- em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

7.13.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

7.13.2 Receita de cessão de direitos de uso

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.13.3 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.13.4 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.13.5 Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.14 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.15 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes do CPC 06(R1), incluindo IAS 17 Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com os CPCs e apenas para entidades que aplicam o CPC 47 (IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes) em ou antes da data de aplicação inicial do CPC 06.

O CPC 06 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2018. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2018	2017
Depósitos bancários	1.216	987
Aplicações financeiras(*)	2.756	1.000
	3.972	1.987

- (*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 99,5% a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Contas a receber

	2018	2017
Aluguéis (a)	3.995	4.137
Cessão de direito de uso (CDU)	227	227
Estacionamento	59	59
Condomínio (b)	146	146
	4.427	4.569
Provisão para perda de crédito esperada	(3.156)	(2.717)
Total de contas a receber - circulante	1.271	1.817
Total de contas a receber - não circulante	-	35

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	2018	2017
Em 2018	-	12,1%
Em 2019	9,4%	8,1%
Em 2020	25,4%	29,8%
Em 2021	9,3%	8,1%
Após 2021	41,5%	20,2%
Indeterminado*	14,4%	21,7%
Total	100,0%	100,0%

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como perda de crédito esperada em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	2018	2017
A vencer	1.017	1.019
Vencidos de 1 a 30 dias	44	61
Vencidos de 31 a 60 dias	48	35
Vencidos de 61 a 90 dias	7	4
Vencidos de 91 a 120 dias	23	62
Vencidos de 121 a 150 dias	18	77
Vencidos de 151 a 180 dias	19	41
Acima de 180 dias	<u>3.251</u>	<u>3.270</u>
Total de contas a receber	<u>4.427</u>	<u>4.569</u>

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas - PCE encontra-se na tabela a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	2.399
Constituição - aluguel	324
Reversão - CDU	(6)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>2.717</u>
Constituição - aluguel	291
Constituição - CDU	<u>148</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>3.156</u>

A constituição e a reversão da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício como "Despesas comerciais", em 2018 o montante foi de R\$ (439) (R\$ 331 em 31 de dezembro de 2017), conforme Nota Explicativa nº 18.

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dos recebíveis de aluguéis.

10 Partes relacionadas

10.1 Remuneração dos administradores

Durante o exercício de 2018 e 2017 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

11 Propriedades para investimentos

O valor de custo destes ativos e a movimentação das propriedades para investimentos são representados por:

	Valor de custo			Depreciação acumulada	Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Allowance		
Em 31 de dezembro de 2016	12.821	73.735	303	(13.917)	72.942
Adições do exercício	-	289	-	-	289
Depreciação do exercício	-	-	-	(1.989)	(1.989)
Em 31 de dezembro de 2017	12.821	74.024	303	(15.906)	71.242
Adições do exercício	-	72	208	-	280
Depreciação do exercício	-	-	-	(1.919)	(1.919)
Em 31 de dezembro de 2018	12.821	74.096	511	(17.825)	69.603

As adições no montante de R\$280 em 2018, referem-se substancialmente à disponibilização de recursos para fins de allowance aos lojistas.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável. Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica do ativo. A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou Cap Rates. Cap Rate é uma metodologia utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$95.292 (R\$81.712 em 2017).

12 Financiamentos

Em 7 de outubro de 2014 a Companhia celebrou um Instrumento Particular da Primeira Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, no valor de R\$ 46.500. Referida operação prevê que os recursos da emissão de Debêntures estavam condicionados a conclusão por meio de empresa Securitizadora, de captação de recursos no mercado de capitais brasileiro por meio da distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), sob a intermediação do Banco Votorantim S.A.

Para referida operação a Securitizadora emitiu uma CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) no valor de R\$46.500, atualizados por juros anuais de 1,8% a.a. acrescidos da variação do CDI, vencíveis em 144 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 09 de dezembro de 2014 e a última em 9 de novembro de 2026, e garantidos pelas ações da Companhia gerando um custo com captação de R\$914. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de custo com captação é de R\$597 (R\$673 em dezembro de 2017), sendo amortizado o montante de R\$76 no resultado do exercício.

REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A.
Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2018

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2018	2017
Banco Votorantim S.A	1,8%	09/11/2026	46.500	42.846	44.414
		Custo de transação		(597)	(673)
				<u>42.249</u>	<u>43.741</u>
Circulante				2.112	1.562
Custos captação				<u>(76)</u>	<u>(76)</u>
				2.036	1.486
Não circulante				40.734	42.852
Custos captação				<u>(521)</u>	<u>(597)</u>
				40.213	42.255

- (a) A seguir, o cronograma de amortização da parcela de longo prazo em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Ano	2018	2017
2019	-	2.039
2020	2.338	2.762
2021	2.382	3.616
2022	4.275	4.500
2023	5.349	5.588
2024	6.309	6.821
2025	7.469	8.263
2026	<u>12.612</u>	<u>9.263</u>
Parcela não circulante	<u>40.734</u>	<u>42.852</u>

- (b) O cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

Ano	2018	2017
2019	-	(76)
2020	(76)	(76)
2021	(76)	(76)
2022	(76)	(76)
2023	(76)	(76)
2024	(76)	(76)
2025	(76)	(76)
2026	<u>(65)</u>	<u>(65)</u>
Total	<u>(521)</u>	<u>(597)</u>

- (c) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

REC Saphyr Osasco Empreendimentos S.A.
Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2018

	Financiamentos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Capital social	Total
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2016	44.883	1.740	33.130	79.753
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	989	-	989
Pagamento de empréstimos	(1.043)	-	-	(1.043)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(1.043)	989	-	(54)
Outras variações:				
Amortização de custos na captação de financiamento	76	-	-	76
Despesas com juros	5.050	-	-	5.050
Juros pagos	(5.225)	-	-	(5.225)
Total das outras variações	(99)	-	-	(99)
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	43.741	2.729	33.130	79.600
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Pagamento de financiamento	(1.563)	-	-	(1.563)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(1.563)	-	-	(1.563)
Outras variações:				
Amortização de custos na captação de financiamento	76	-	-	76
Despesas com juros	3.467	-	-	3.467
Juros pagos	(3.473)	-	-	(3.473)
Total das outras variações	70	-	-	70
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	42.249	2.729	33.130	77.497

13 Receitas diferidas

Os saldos se referem, basicamente, aos recebimentos de cessões de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

A seguir segue a expectativa de realização das receitas diferidas em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Ano	2018	2017
2018	-	154
2019	367	2
2020	-	58
	<u>367</u>	<u>214</u>

14 Fornecedores

	2018	2017
Fornecedores nacionais	238	81
Provisões diversas	224	118
	<u>462</u>	<u>199</u>

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia de R\$35.239 (R\$33.130 em 2017). O capital é representado por 35.238.627 (33.130.158 ações em 31 de dezembro de 2017) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

	Quantidade de ações em	
Acionista	2018	2017
HSI IV Fundo de Investimentos em Participações	32.955.164	-
Belvedere Proton fundo de Investimento em Participações		
Empresas Emergentes	2.283.463	-
REC Mall 2 S/A	-	33.130.158
	<u>35.238.627</u>	<u>33.130.158</u>

Em 26 de novembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária as seguintes deliberações foram aprovadas: (i) aumento de capital da Companhia de R\$33.130 para R\$35.859, mediante a emissão de 2.729.166 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, correspondentes a R\$ 2.729 e; (ii) incorporação reversa de sua então controladora, REC Mall 2 S/A, bem como a redução de capital da Companhia de R\$35.859 para R\$35.239 mediante o cancelamento de 620.697 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, correspondentes a R\$620, totalizando ao final da incorporação, 1.972 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de propriedade do HSI IV Fundo de Investimentos em Participações ("FIP") e 137 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de propriedade da REC Mall 2 S/A, conforme nota explicativa 1.

b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possui em aberto o montante de R\$10 oriundo da incorporação reversa mencionada na nota 1 a (R\$2.729 em 31 de dezembro 2017), os quais serão integralizados através da emissão de 10.000 novas ações ordinárias.

c. Dividendos

De acordo com o previsto no estatuto social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório é de 25% do lucro líquido, ajustado nos termos da legislação societária que define o percentual de 5% para constituição de reserva legal, até atingir 20% do capital social.

O saldo de R\$ 521 registrados no passivo refere-se a dividendos a pagar aos controladores, sendo: (i) R\$ 450 oriundo da incorporação da REC Mall 2 conforme descrito na nota 1; e (ii) R\$ 71 oriundos da própria Companhia, cujos resultados do exercício de 2015, proporcionaram respectivo provisionamento. A Administração da Companhia, pretende liquidar esse passivo no decorrer de 2019.

16 Receita líquida de aluguéis e serviços

A reconciliação das receitas brutas consolidada para a receita líquida consolidada é como segue:

	2018	2017
Receita de aluguéis	10.016	9.599
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	134	133
Receita com estacionamento	461	756
Receita bruta	10.611	10.488
Impostos e contribuições	(1.010)	(814)
	<u>9.601</u>	<u>9.674</u>

17 Custos de aluguéis e serviços

	2018	2017
Depreciação	(1.919)	(1.989)
Condomínio	(2.023)	(3.068)
	<u>(3.942)</u>	<u>(5.057)</u>

18 Despesas comerciais

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são demonstradas da seguinte forma:

	2018	2017
Serviços de comercialização	(357)	(66)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(439)	(349)
	<u>(796)</u>	<u>(415)</u>

19 Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são demonstradas da seguinte forma:

	2018	2017
Honorários advocatícios	(1)	-
Serviços de consultoria, auditoria e contabilidade	(21)	(8)
Serviços prestados pessoa jurídica	(33)	(1)
Publicações	(6)	(6)
Serviços de informática	(3)	(2)
Provisão para contingências	-	(48)
Outras despesas	(5)	(1)
	<u>(69)</u>	<u>(66)</u>

20 Resultado financeiro

	2018	2017
Despesas financeiras		
Juros sobre financiamentos	(3.578)	(5.050)
Outras despesas	-	(10)
Total das despesas financeiras	<u>(3.578)</u>	<u>(5.170)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicação financeira	114	52
Outras receitas	32	-
Total das receitas financeiras	<u>146</u>	<u>52</u>

21 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e sua controlada optaram pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante os exercícios de 2018 e 2017, período em que não reconheceram a provisão para imposto de renda social diferidos, sobre os prejuízos fiscais, devido a incerteza de lucros futuro tributáveis.

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2018	2017
Lucro / (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.370	(636)
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	(465)	216
Efeitos tributários sobre:		
Perdão de dívidas	-	(16)
Despesas não dedutíveis	(2)	(5)
Diferença referente à parte da base de cálculo sem adicional de IRPJ	24	-
Compensação de prejuízos fiscais de anos anteriores	81	-
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	(165)	(116)
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	(429)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	(333)	(351)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	(195)	-
Alíquota efetiva (%)	39	(55)

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2018		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	747	390	1.136
Contas a receber	137	(57)	80
Imposto de renda e contribuição social diferido	884	333	1.217
Contas a receber	30	(18)	12
Pis e Cofins diferido	30	(18)	12
Imposto líquido passivo	914	315	1.229

			<u>Saldo em 31 de dezembro 2017</u>
Em milhares de Reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	370	377	747
Contas a receber	163	(26)	137
Imposto de renda e contribuição social diferido	533	351	884
Contas a receber	35	(5)	30
Pis e Cofins diferido ativo	35	(5)	30
Imposto líquido passivo	568	346	914

A Companhia não registra IR e CS diferidos ativos sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias. Os estoques não constituídos desse imposto diferido ativo, são compostos por IRPJ no valor de R\$ 1.696 e CSLL no valor de R\$ 611.

22 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 129.534 mil para danos materiais, R\$ 16.290 mil para lucros cessantes e R\$ 20.000 mil para responsabilidade civil.

23 Instrumentos Financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7.2. Devido ao método de transição escolhido, as informações comparativas, não foram reapresentadas para refletir os novos requerimentos.

(a) Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são similares, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	2018
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	2.756
Ativos financeiros a custo amortizado	
Contas a receber	1.271
Empréstimos a lojistas	287
Outros créditos	373
Passivos financeiros classificados como custo amortizado	
Fornecedores	462
Financiamentos	42.249
Dividendos a pagar	521
Outras contas a pagar	259

	2017
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	1.000
Empréstimos e recebíveis	
Contas a receber	1.852
Empréstimos a lojistas	299
Outros créditos	16
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado	
Fornecedores	199
Financiamentos	43.741
Outras contas a pagar	253

(b) Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

(c) Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	2018	2017
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	3.972	1.987
Contas a receber (Nota 9)	1.271	1.852
Empréstimos a lojistas	287	299
Outros créditos	373	16
	<u>5.903</u>	<u>4.154</u>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2018	2017
Saldo no início do exercício	2.730	2.399
Perda de crédito estimada constituída no ano	439	331
Saldo no final do exercício	<u>3.169</u>	<u>2.730</u>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui 'Caixa e equivalentes de caixa' em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos
Em 31 de Dezembro de 2017								
Fornecedores (nota 14)	199	-	-		199	-		
Financiamentos (nota 12)	1.486	4.801	28.387	9.067	5.036	11.283	39.116	9.409
Dividendos a pagar (nota 15)	-	-	-		-	-		
Outras obrigações	253	-	-		253	-		
Em 31 de Dezembro de 2018								
Fornecedores (nota 14)	462	-	-		462			
Financiamentos (nota 12)	2.036	6.378	33.836	-	5.381	12.380	42.047	-
Dividendos a pagar (nota 15)	521	-	-		521			
Outras obrigações	259	-	-		259			

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(iv.i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(iv.ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Valor contábil	
	2018	2017
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	2.756	1.000
Passivos financeiros		
Financiamentos (Nota 12)	42.249	43.741
Ativos e passivos financeiros, líquidos	39.493	42.741

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 6,50% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 de acordo com o montante demonstrado a seguir. Em 31 de dezembro de 2017 o aumento foi de 6,48% nas taxas de juros pré-fixadas. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2018	2017
Efeito da alteração de 6,50% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	- 2.567	2.770

24 Contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos. A Companhia, em 31 de dezembro de 2018, possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 48 (R\$ 48 em 31 de dezembro de 2017) e processos cíveis avaliados como possíveis de perda no montante de R\$ 640.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA PÁTIO MACEIÓ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Pátio Maceió S.A.

**Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas

Pátio Maceió S.A.

Maceió - AL

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pátio Maceió S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pátio Maceió S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

Pátio Maceió S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017		Nota	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ativo	explicativa					Passivo e patrimônio líquido	explicativa				
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	8.489	4.488	8.485	4.669	Fornecedores	15	1.160	1.202	1.160	1.202
Contas a receber	10	5.851	6.067	5.851	6.067	Empréstimos e financiamentos	18	6.105	5.989	6.105	5.989
Tributos a recuperar		59	56	59	56	Impostos e contribuições		110	98	110	266
Empréstimos a terceiros	12	1.169	741	1.169	741	Imposto de renda e contribuição social		935	823	935	823
Outros créditos		186	203	186	204	Receita diferida	17	537	570	537	570
Total do ativo circulante		15.754	11.555	15.750	11.737	Dividendos obrigatórios	19	10.776	5.377	10.776	5.378
Não circulante						Outras obrigações		39	-	35	-
Contas a receber	10	40	713	40	713	Provisão para contingências judiciais	27	9	3	9	3
Títulos e valores mobiliários	9	14.000	13.199	14.000	13.199	Total do passivo circulante		19.671	14.062	19.667	14.231
Empréstimos a terceiros	12	1.544	2.086	1.544	2.086	Não circulante					
Mutuo com partes relacionadas	13	57.694	24.071	57.694	24.071	Receita diferida	17	804	950	804	950
Investimentos	11	-	13	-	-	Impostos e contribuições diferidos	16	67	1.115	67	1.115
Propriedades para investimentos	14	89.685	91.234	89.685	91.234	Empréstimos e financiamentos	18	15.666	21.695	15.666	21.695
Imobilizado	-	484	610	484	610	Total do passivo não circulante		16.537	23.760	16.537	23.760
Total do ativo não circulante		143.447	131.926	143.447	131.913	Patrimônio líquido	19				
						Capital social		72.407	72.407	72.407	72.407
						Reserva de lucros		50.586	33.252	50.586	33.252
						Total do patrimônio líquido		122.993	105.659	122.993	105.659
Total do ativo		159.201	143.481	159.197	143.650	Total do passivo e patrimônio líquido		159.201	143.481	159.197	143.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátio Maceió S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	20	26.549	25.786	33.215	31.272
Custo com aluguéis e serviços	21	(4.420)	(5.334)	(5.256)	(5.412)
Lucro bruto		22.129	20.452	27.959	25.860
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	23	(237)	(3.268)	(237)	(3.268)
Gerais e administrativas	22	(1.042)	(1.334)	(1.042)	(1.334)
Tributárias		(198)	(221)	(198)	(221)
Outras receitas e despesas operacionais	24	(8)	54	(8)	54
Lucro antes do resultado financeiro		20.644	15.682	26.474	21.090
Receitas financeiras	25	1.670	1.659	1.670	1.659
Despesas financeiras	25	(1.495)	(1.971)	(1.495)	(1.971)
Resultado financeiro		175	(312)	175	(312)
Resultado de equivalência patrimonial	11	4.827	4.477	-	-
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		25.646	19.847	26.649	20.778
Imposto de renda e contribuição social corrente	26	(3.868)	(3.387)	(4.638)	(4.102)
Imposto de renda e contribuição social diferido	26	956	546	956	546
Lucro líquido do exercício		22.733	17.007	22.966	17.223
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	22.733	17.007
Participação dos acionistas não controladores		-	-	233	216

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátio Macció S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício	<u>22.733</u>	<u>17.007</u>	<u>22.966</u>	<u>17.223</u>
Outros resultados abrangentes				
Total do resultado abrangente do exercício líquido dos efeitos tributários	<u>22.733</u>	<u>17.007</u>	<u>22.966</u>	<u>17.223</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	22.733	17.007
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>233</u>	<u>216</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátio Macció S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Atribuível aos acionistas controladores									
Nota explicativa	Reserva de lucros								Total do Patrimônio Líquido
	Capital social subscrito	Capital social a integralizar	Reserva legal	Retenção de lucros	Subtotal reservas	Lucros acumulados	Total	Não controladores	
Saldos em 31 de dezembro de 2016	80.097	(10.564)	1.816	21.344	23.160	-	92.693	4	92.697
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	17.007	17.007	216	17.223
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	850	-	850	(850)	-	-	-
Reserva de Lucros	-	2.874	-	(2.876)	(2.876)	-	(2)	-	(2)
Redução capital	(7.690)	7.690	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)	(220)	(4.259)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	12.118	12.118	(12.118)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	72.407	-	2.666	30.586	33.252	-	105.659	-	105.659
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	22.733	22.733	233	22.966
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	1.137	-	1.137	(1.137)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	16.197	16.197	(16.197)	-	-	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(5.399)	(5.399)	(233)	(5.632)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	72.407	-	3.803	46.783	50.586	-	122.993	-	122.993

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátio Macció S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	25.646	19.848	26.649	20.779
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa				
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(4.827)	(4.477)	-	-
Provisão para devedores duvidosos	(3.221)	2.347	(3.221)	2.347
Provisão para contingências	-	3	-	3
Depreciação de propriedades para investimentos	2.774	2.772	2.774	2.772
Depreciação de imobilizado	126	127	126	127
Provisão de juros sobre empréstimos	1.420	1.816	1.420	1.816
PIS/COFINS diferido	(93)	36	(93)	36
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(819)	(1.166)	(819)	(1.166)
Variações nas contas de ativo e passivo				
Contas a receber	4.110	(2.931)	4.110	(2.931)
Tributos a recuperar	(3)	-	(3)	-
Empréstimos a terceiros	114	241	114	241
Outros créditos	17	(56)	17	(56)
Fornecedores	(42)	(100)	(42)	(100)
Impostos e contribuições	12	(31)	(157)	(6)
Receita diferida	(179)	240	(179)	240
Provisão para contingências	6	-	6	-
Outras obrigações	40	-	36	-
	<u>25.081</u>	<u>18.669</u>	<u>30.739</u>	<u>24.102</u>
Impostos de renda e contribuição social pagos	(3.756)	(3.456)	(4.526)	(4.171)
Juros pagos	(1.308)	(4.984)	(1.308)	(4.984)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	20.017	14.754	24.905	14.947
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de propriedades para investimentos	(1.225)	(176)	(1.225)	(176)
Aplicações em título de valores imobiliários	17	27	17	27
Dividendos recebidos	4.840	4.525	-	-
Mutuo com partes relacionadas	(13.623)	(7.081)	(13.623)	(7.081)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(9.991)	(7.230)	(14.831)	(7.230)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	(4.500)	-	(4.500)
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(233)	(220)
Pagamento de empréstimo	(6.025)	(2.474)	(6.025)	(2.474)
Caixa líquido aplicado das atividades de financiamento	(6.025)	(6.974)	(6.258)	(7.194)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.001	550	3.816	523
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.488	3.938	4.669	4.146
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>8.489</u>	<u>4.488</u>	<u>8.485</u>	<u>4.669</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.001	550	3.816	523

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Pátio Maceió S.A. ("Companhia") foi constituída em 12 de fevereiro de 2007, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na cidade de Maceió, Estado de Alagoas.

As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e sua subsidiária Administradora Geral de Estacionamento S.A. (conjuntamente referidas como 'Empresa'), cuja participação detida em 31 de dezembro de 2018 e 2017 era de 95,40%.

As operações da subsidiária Administradora Geral de Estacionamento S.A., foi constituída em 29 de outubro de 2015, como forma de Sociedade em Conta de Participação, e suas operações iniciaram no ano de 2016, exercício em que passou a ser consolidada nessas Demonstrações Financeiras.

A Companhia tem como objeto social a propriedade do Shopping Center Pátio Maceió ("Shopping"), localizado na cidade de Maceió, bem como gerenciar, implantar e explorar comercialmente as lojas, os estacionamentos e demais áreas do Shopping, além de desenvolver quaisquer outras atividades correlatas com relação à exploração do empreendimento, inaugurado em 25 de novembro de 2009.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 10 de abril de 2019.

Mudanças nas principais políticas contábeis

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais do Grupo no qual o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros foram aplicados. Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na 5.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 10 - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
Nota explicativa 14 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

A Companhia aplicou o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas, exceto pela apresentação separada de redução ao valor recuperável de contas a receber e ativos contratuais.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 47 e 48.

a. CPC 47 Receita de contrato com cliente

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17- Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

Dado que parte substancial das receitas da Companhia é baseada no aluguel de propriedades, não foram identificados impactos significativos na adoção desta norma.

b. CPC 48 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros:

- mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio de resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

(ii) Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas - PCE’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Instrumentos Financeiros - Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo Amortizado ou ao VJR (valor justo por meio de resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros (veja a nota explicativa 29). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio: política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros - Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018

A Companhia classificou os ativos financeiros nas seguintes categorias:

- empréstimos e recebíveis;
- ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR	Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.
Empréstimos e recebíveis	Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

7.3 Impairment de ativos financeiros não-derivativos

Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018.

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.4.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento

inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

7.4 Contas a Receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas ("Expected Loss"). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

7.5 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para:

- (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.6 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Equipamentos de informática	5

7.7 Investimentos em sociedade por conta de participação

A Companhia reconhece sua participação em sociedade por conta de participação como resultado de equivalência patrimonial, uma vez que atua como sócio participante na mesma.

7.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.12 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13 Tributação

7.13.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda

com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. A receita financeira é tributada à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, para imposto de renda, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social. A base de apuração são as receitas brutas.

7.13.2 *Imposto de renda e contribuição social - diferidos*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre a linearização da receita e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.13.3 *Impostos sobre vendas e serviços*

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,0%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

7.14 *Reconhecimento da receita*

A receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle - em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

7.14.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas apurada mensalmente de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

7.14.2 Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.14.3 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração do estacionamento do shopping center, operada pela SCP Pátio Maceió. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

7.14.4 Receitas com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.14.5 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um saldo de contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.15 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial do CPC 06 (R2).

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2018. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Depósitos bancários de curto prazo	476	434	472	615
Aplicações em operações compromissadas (a)	8.013	4.054	8.013	4.054
	8.489	4.488	8.485	4.669

- (a) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 99,5% a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Títulos e valores mobiliários

O saldo de aplicações financeiras classificados nessa rubrica refere-se às garantias financeiras mantidas através de uso restrito devido aos contratos de financiamentos (conforme Nota Explicativa nº 19), sendo que seu prazo de realização está vinculado aos prazos de vencimentos dos financiamentos, que estão previstos para 2023. As aplicações referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), o respectivo saldo em 2018 foi de R\$14.000 (R\$13.199 em 2017). Os recursos vinculados possuem rendimento prefixado em 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo que o total de rendimento em 2018 foi de R\$818 (R\$ 1.166 em 2017). Sua classificação no ativo não circulante está vinculada ao prazo de vencimento para liquidação da dívida e o desbloqueio integral irá ocorrer no vencimento final da dívida.

10 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Aluguel (a)	19.375	22.536
Compra de inadimplência de condomínio (b)	4.421	5.190
Cessão de direito de uso	1.154	1.334
	24.950	29.060
Provisão para perda de crédito esperada (PCE)	(19.059)	(22.280)
Total de aluguéis a receber	5.891	6.780
Circulante	5.851	6.067
Não circulante	40	713

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos

	Consolidado	
	2018	2017
Em 2018	-	9,8%
Em 2019	25,2%	27,6%
Em 2020	6,3%	-
Em 2021	10,2%	-
Após 2021	46,5%	42,3%
Indeterminado*	11,8%	20,3%
Total	100,0%	100,0%

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

- (b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como créditos de liquidação duvidosa em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	2018	2017
A vencer	9.669	11.498
Vencidos até 180 dias	676	1.367
Vencidos entre 181 a 330 dias	649	2.000
Vencidos há mais de 330 dias	13.956	14.195
Total de contas a receber	24.950	29.060

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Provisão constituída no contas a receber	Provisão/ (Reversão) constituída em receitas diferidas	Efeito em despesas comerciais
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>(20.109)</u>	<u>109</u>	<u>(4.088)</u>
Constituição-aluguel	(233)	-	(233)
Constituição CDU	(692)	(176)	(868)
Constituição - Condomínio	<u>(1.246)</u>	<u>-</u>	<u>(1.246)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(22.280)</u>	<u>(176)</u>	<u>(2.347)</u>
Reversão-aluguel	1.401	-	1.401
Reversão-CDU	1.051	-	1.051
Reversão - Condomínio	<u>769</u>	<u>-</u>	<u>769</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>(19.059)</u>	<u>-</u>	<u>3.221</u>

A constituição e a reversão da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 3.221 (R\$ 2.347 em 31 de dezembro de 2017) como "Despesas comerciais", conforme Nota Explicativa nº 23.

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

11 Investimento em controladas

Em 29 de outubro de 2015, a Pátio Maceió passou a ser Sócio Participante da Administradora Geral de Estacionamento S.A., detendo 95,40% de suas ações. Porém, as atividades somente tiveram início em 2016, a SCP tem por objeto o desenvolvimento, a realização, a exploração e a gestão operacional das atividades de estacionamento de todo gênero de veículos automotores no Shopping, podendo compreender inclusive os negócios de estacionamento rotativo, *valet parking e congêneres* ("Estacionamento").

a. Movimentação do investimento em controladas

	Controladora	
	2018	2017
Saldo inicial	13	61
Resultado de equivalência patrimonial	4.827	4.477
Dividendos distribuídos	<u>(4.844)</u>	<u>(4.525)</u>
Em 31 de dezembro	<u>(4)</u> (a)	<u>13</u>

(a) Valor de provisão para perda em investimentos classificado na conta de Outras Obrigações.

b. Informação da controlada

Segue abaixo o total de ativos e passivos da controlada:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro
Em 31 de dezembro de 2017				
Adm. geral de estacionamento	181	168	13	4.693
Em 31 de dezembro de 2018				
Adm. geral de estacionamento	-	4	(4)	5.060

12 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

		<u>Controladora e Consolidado</u>	
Lojista	Índice de reajuste	2018	2017
A Suprema Comércio e Ind. Ltda.	IGP-M	311	372
Mr. Cat	IGP-M	82	82
Smart Fit	IGP-M	1.700	1.753
Cia dos Livros	IGP-M	620	620
		<u>2.713</u>	<u>2.828</u>
Circulante		1.169	741
Não circulante		<u>1.544</u>	<u>2.086</u>

A seguir, a expectativa de apropriação ao resultado do exercício da parcela não circulante:

Ano	2018	2017
2020	889	-
2021	76	271
2022 em diante	579	1.815
	<u>1.544</u>	<u>2.086</u>

13 Transações entre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia possui contratos de mútuo, sem prazo de vencimento, com as seguintes partes relacionadas:

		<u>Controladora e Consolidado</u>	
		2018	2017
REC Guadalupe S.A.		34.503	20.880
REC Rio Branco S.A.		3.191	3.191
Ativo não circulante		<u>37.694</u>	<u>24.071</u>

Não há incidência de juros sobre os valores mutuados entre as partes.

Remuneração dos administradores

Durante o exercício não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia

14 Propriedades para investimentos

Controladora e Consolidado	Valor de custo			Depreciação acumulada	Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Allowance		
Em 31 de dezembro de 2016	<u>7.774</u>	<u>104.791</u>	<u>1.763</u>	<u>(20.498)</u>	<u>93.830</u>
Adições	-	176	-	-	176
Depreciação	-	-	-	(2.772)	(2.772)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>7.774</u>	<u>104.967</u>	<u>1.763</u>	<u>(23.270)</u>	<u>91.234</u>
Adições	-	1.225	-	-	1.225
Depreciação	-	-	-	(2.774)	(2.774)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>7.774</u>	<u>106.192</u>	<u>1.763</u>	<u>(26.044)</u>	<u>89.685</u>

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A avaliação pelo valor justo da propriedade para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$ 400.668 (R\$ 341.720 em 31 de dezembro 2017).

15 Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o saldo da conta de fornecedores é formado substancialmente por obrigações com obras e retenções técnicas relacionadas à expansão do Shopping Center e despesas necessárias em que o empreendedor tem que absorver:

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Contas a pagar a fornecedores	859	899
Contas a pagar a fornecedores de obras	<u>301</u>	<u>303</u>
	<u>1.160</u>	<u>1.202</u>

16 Impostos e contribuições diferidos

O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
IRPJ diferido - ativo	238	-
CSLL diferido - ativo	178	-
Total Ativo	416	-
IRPJ diferido	-	463
CSLL diferido	-	76
PIS diferido	86	103
Cofins diferido	397	473
Total Passivo	483	1.115
Total Impostos e Contribuições diferidos	67	1.115

Os impostos diferidos são provisionados conforme o reconhecimento da linearização da receita (onde o valor dos aluguéis estabelecidos são reconhecidos em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento), e sobre a diferença de tributação com base caixa e competência, uma vez que a Companhia está enquadrada no regime do Lucro Presumido pelo regime de Caixa.

17 Receitas diferidas

Os saldos se referem aos contratos de cessão de direito de uso. Os contratos quando assinados, são reconhecidos na conta de receita diferida e na conta de recebíveis. Essas receitas são reconhecidas linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Cessão de Direitos de Uso (CDU) - circulante	537	570
Cessão de Direitos de Uso (CDU) - não circulante	804	950

18 Empréstimos

Os montantes apresentados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 referem-se a duas liberações junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A.

Banco		Taxa	Vencimento	Principal	2018	2017
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	1ª					
	liberação	9,50%	07/01/2021	45.000	11.706	17.108
	Expansão	3,53%	27/06/2023	11.298	10.065	10.576
Circulante					6.105	5.989
Não circulante					15.666	21.695

Os empréstimos mencionados contam com o bônus de adimplência de 15% sobre principal mais juros mensais, desde que as prestações de juros ou de principal e juros sejam pagas até as datas dos respectivos vencimentos.

Como garantia dos referidos empréstimos foi dada a hipoteca do imóvel de propriedade da Companhia (nota explicativa 9) e aplicações financeiras, conforme Nota Explicativa nº 4. O banco poderá exigir imediato pagamento da dívida, vencidas e a vencer se a Companhia: (i) deixar de cumprir qualquer obrigação estabelecida em contrato; (ii) falta de cobertura para possível excesso de crédito; (iii) sofrer protesto de dívida líquida e certa, salvo se o protesto for feito por erro ou má-fé, devidamente comprovado; (iv) suspender as atividades da Companhia por mais de 30 dias; entre outras cláusulas estipuladas em contratos.

Os contratos de empréstimos contêm cláusulas relativas à observância de “Covenants” não financeiros que podem gerar vencimento antecipado dos empréstimos, como ações judiciais que comprometam as garantias ao empréstimo, pedido de falência ou recuperação judicial. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a Companhia cumpriu com todos os requisitos vigentes.

A seguir o cronograma de pagamento referente ao passivo não circulante:

Ano	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
2019	-	6.031
2020	6.227	6.227
2021	2.582	2.580
2022	4.339	4.339
2023	2.518	2.518
	15.666	21.695

- a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

Controladora	Empréstimos	Dividendos	Total
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2016	33.326	5.838	39.164
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Pagamento de empréstimos	(2.474)	-	(2.474)
Pagamento de dividendos	-	(4.500)	(4.500)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(2.474)	(4.500)	(6.974)
Outras variações			
Despesas com juros	1.816	-	1.816
Juros pagos	(4.984)	-	(4.984)
Provisão de dividendos	-	4.039	4.039
Total das outras variações	(3.168)	4.039	871
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	27.684	5.377	33.061
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Pagamento de empréstimos	(6.025)	-	(6.025)
	(6.025)	-	(6.025)

Controladora	Empréstimos	Dividendos	Total
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento			
Outras variações			
Despesas com juros	1.420	-	1.420
Provisão de dividendos	-	5.399	5.399
Juros pagos	(1.308)	-	(1.308)
Total das outras variações	112	5.399	5.511
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	21.771	10.776	32.547
Consolidado	Empréstimos	Dividendos	Total
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2016	33.326	5.838	39.164
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Pagamento de empréstimos	(2.474)	-	(2.474)
Dividendos pagos a não controladores	-	(220)	(220)
Dividendos pagos	-	(4.500)	(4.500)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(2.474)	(4.720)	(7.194)
Outras variações			
Despesas com juros	1.816	-	1.816
Juros pagos	(4.984)	-	(4.984)
Provisão de dividendos	-	4.039	4.039
Provisão de dividendos não controladores	-	220	220
Total das outras variações	(3.168)	4.259	1.091
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	27.684	5.377	33.061
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Pagamento de empréstimos	(6.025)	-	(6.025)
Dividendos pagos a não controladores	-	(233)	(233)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(6.025)	(233)	(6.258)
Outras variações			
Despesas com juros	1.420	-	1.420
Juros pagos	(1.308)	-	(1.308)
Provisão de dividendos	-	5.399	5.399
Provisão de dividendos não controladores	-	233	233
Total das outras variações	112	5.632	5.744
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	21.771	10.776	32.547

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social da Companhia era de R\$ 72.407 e está representado por 724.074 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 06 de dezembro de 2017, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado a redução do capital social, mediante ao cancelamento de 76.899 ações ordinária e nominativas e sem valor nominal, as quais estavam apenas subscritas e não integralizadas, no montante de R\$ 7.690, por seus acionistas.

Em 27 de abril de 2015, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, houve a consignação do capital a integralizar no valor de R\$ 2.875, em 06 de dezembro de 2017 por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, houve a aprovação para redução do capital anteriormente consignado.

	2018	2017
Prosperitas II FIP	724.072	724.072
Diretores da Administração	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>724.074</u>	<u>724.074</u>

b. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios. O montante destinado para dividendos obrigatórios em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 5.399 (em 31 de dezembro de 2017 era de R\$4.039).
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

c. Dividendos a Pagar

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possui o montante de R\$ 10.776 a pagar, sendo R\$ 5.399 constituídos sobre o resultado do exercício de 2018 e R\$ 5.377 do exercício de 2017.

20 Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
Receita de aluguel	27.170	26.345	27.170	26.345
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	582	485	582	485
Receita com estacionamento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.297</u>	<u>6.788</u>
	<u>27.752</u>	<u>26.830</u>	<u>35.049</u>	<u>33.618</u>
Impostos e contribuições -	(978)	(958)	(1.610)	(2.260)
Descontos e cancelamentos	<u>(225)</u>	<u>(86)</u>	<u>(224)</u>	<u>(86)</u>
	<u>26.549</u>	<u>25.786</u>	<u>33.215</u>	<u>31.272</u>

21 Custos com aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Depreciação da propriedade para investimento e imobilizado	(2.900)	(2.898)	(2.900)	(2.898)
Custos com operação de estacionamento	-	-	(837)	(78)
Custos com taxas de condomínio lojas vagas	(1.149)	(1.703)	(1.149)	(1.703)
Fundo de promoção lojas não locadas	(370)	(733)	(370)	(733)
	(4.420)	(5.334)	(5.256)	(5.412)

22 Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Administração	(30)	(104)
Gerenciamento	(651)	(528)
Consultoria	(1)	(67)
Advocacia	(144)	(140)
Serviços contábeis e auditoria	(110)	(320)
Viagens, estadias e condução	(37)	(27)
Outras despesas	(69)	(46)
Serviços de segurança e vigilância	-	(102)
	(1.042)	(1.334)

23 Despesas comerciais

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Perdão de Dívida *	(2.162)	-
Reversão / (provisão) para perdas de crédito esperadas	3.221	(2.347)
Comissões	(1.296)	(921)
	(237)	(3.268)

- Baixas por perdão de dívida são consideradas, para fins de indicadores de inadimplência como perdas. Atualmente, os perdões de dívida ocorrem nos seguintes casos: i) confissões de dívida que considerem a possibilidade de perdão da última parcela; ii) aprovação expressa de um dos membros da Diretoria Financeira ou Operações.

24 Outras receitas/despesas

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Custos da alienação do imóvel	-	(77)
Despesas indedutíveis diversas	-	124
Outras receitas operacionais	(8)	7
	(8)	54

25 Resultado financeiro

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Despesa financeira		
Juros sobre empréstimos	(1.419)	(1.816)
Despesas bancárias	(13)	(4)
Descontos concedidos	(61)	(120)
Outras despesas financeiras	(2)	(31)
Total das despesas financeiras	(1.495)	(1.971)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações	1.093	1.510
Outras receitas financeiras	577	149
Total das receitas financeiras	1.670	1.659

26 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro presumido, conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Recebimento de receitas com recebimentos de aluguéis, CDU e estacionamento (a)	28.487	25.169	35.153	31.552
Recebimento de receitas financeiras (b)	2.331	1.659	2.331	1.659
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social (32% de (a))	9.116	8.054	11.249	10.097
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social outras receitas	2.331	1.659	2.331	1.659
Total do imposto de renda (15%) e da contribuição social (9%) antes do adicional de impostos	(2.747)	(2.408)	(4.346)	(2.929)
Total do adicional de imposto (10%)	(1.121)	(959)	(292)	(1.164)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(3.868)	(3.387)	(4.638)	(4.102)
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre ajustes de linearização	956	546	956	546
Total do imposto de renda e da contribuição social	(2.912)	(2.841)	(3.682)	(3.556)

27 Provisões para demandas administrativas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos.

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, processos em andamento com perspectiva de perda classificada pelos assessores jurídicos como provável (contabilizada) e possível, em que é requerida sua divulgação em nota explicativa como segue:

	Cíveis	
	2018	2017
Processos julgados como perda possível	1.571	1.571
Processos julgados como perda provável	9	2

28 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 117.210 para danos materiais, R\$ 24.784 para lucros cessantes e R\$ 20.000 para responsabilidade civil.

29 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7.2. Devido ao método de transição escolhido, as informações comparativas, não foram reapresentadas para refletir os novos requerimentos.

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são similares, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	2018 Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	8.485
Títulos de valores imobiliários	14.000
Ativos financeiros a custo amortizado	
Contas a receber	5.891
Empréstimos a lojistas	2.713
Outros créditos	186
Mutuo com partes relacionadas	37.694
Passivos financeiros classificados como custo amortizado	
Fornecedores	1.160
Empréstimos	21.771
Dividendos a pagar	10.776
Outras contas a pagar	34

	2017
	Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	4.669
Títulos de valores imobiliários	13.199
Empréstimos e recebíveis	
Contas a receber	6.780
Empréstimos a lojistas	2.827
Outros créditos	204
Mutuo com partes relacionadas	24.071
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado	
Fornecedores	1.202
Empréstimos	27.684
Dividendos a pagar	5.399
Outras contas a pagar	3

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(ii) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 3)	8.489	4.488	8.485	4.669
Contas a receber de clientes (Nota 5)	3.439	6.393	3.439	6.393
Empréstimos a lojistas (Nota 7)	2.713	2.827	2.713	2.827
Outros créditos	186	203	186	204
	14.827	13.111	14.823	14.093

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo no início do exercício	22.280	20.109	22.280	20.109
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída no ano	(3.221)	2.171	(3.221)	2.171
Saldo no final do exercício	19.059	22.280	19.059	22.280

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos
Em 31 de Dezembro de 2017								
Fornecedores (nota 15)	1.202	-	-	-	1.202	-	-	-
Empréstimos e financiamentos (nota 18)	5.989	6.031	13.149	2.515	7.400	7.137	13.960	2.594
Dividendos a pagar (nota 19)	5.377	-	-	-	5.377	-	-	-
Outras obrigações	-	-	-	-	-	-	-	-
	12.568	6.031	13.149	2.515	13.979	7.137	13.960	2.594
Em 31 de Dezembro de 2018								
Fornecedores (nota 15)	1.160	-	-	-	1.160	-	-	-
Empréstimos e financiamentos (nota 18)	6.105	6.227	9.439	-	7.043	6.779	9.840	-
Dividendos a pagar (nota 19)	10.776	-	-	-	10.776	-	-	-
Outras obrigações	38	-	-	-	38	-	-	-
	18.079	6.227	9.439	-	19.017	6.779	9.840	-

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(v) **Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(vi) **Risco de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativos financeiros				
Aplicações financeiras (Nota 3)	8.013	4.054	8.013	4.054
Empréstimos a lojistas	2.713	2.827	2.713	2.827
Passivos financeiros				
Empréstimos (Nota 15)	21.771	27.684	21.771	27.684
Ativos e passivos financeiros, líquidos	11.045	20.803	11.045	20.803

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 6,48% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício			
	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Efeito da alteração de 6,48% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	716	1.348	716	1.348

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA REC 2017-II**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REC 2017
Empreendimentos e
Participações II S.A.

**Demonstrações Financeiras
individuais e consolidadas em 31
de dezembro de 2018 e 2017 com
Relatório do Auditor Independente**

KPDS 479305

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidada			Nota explicativa	Controladora		Consolidada	
		2018	2017	2018	2017			2018	2017	2018	2017
Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	480	415	13.310	3.509	Contas a Pagar	13	2.667	142	3.067	888
Contas a receber	9	-	-	3.453	5.679	Empréstimos e financiamentos	17	-	-	488	-
Tributos a recuperar	10	1	-	140	98	Impostos e contribuições	14	5	13	512	274
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	10	-	-	2.878	-	Imposto de renda e contribuição social	14	16	-	1.012	-
Outros créditos		102	25	781	76	Reserva diferida	16	-	-	74	533
						Outras obrigações		-	-	234	15
Total do ativo circulante		583	440	20.453	9.262	Pontos acumulados	19.b	421	-	421	1.438
						Dividendos mínimos obrigatórios	18	-	89.054	-	89.054
						Nota promissória					
Não circulante						Total do passivo circulante		3.109	89.809	5.788	93.882
Contas a receber	9	-	-	77	-	Não circulante					
Ativos fixos diferidos	15	-	-	228	-	Contas a Pagar		-	2.623	-	2.623
Intercorrentes	11	122.418	195.693	-	844	Empréstimos e financiamentos	17	-	-	78.909	-
Propriedades para investimentos	12	-	-	188.491	215.578	Impostos diferidos	15	-	-	4.481	4.731
Imobilizado		-	-	262	281	Reserva diferida	16	-	-	209	-
Total do ativo não circulante		122.418	195.693	189.858	216.683	Total do passivo não circulante		-	2.623	83.859	7.354
						Patrimônio líquido					
						Capital Social	19.a	115.045	-	115.045	-
						Reserva Legal		-	-	-	-
						Reserva de Lucros		1.350	-	1.350	-
						Transferência entre acionistas		3.497	-	3.497	-
						Prejuízos acumulados		-	(429)	-	(429)
						Ajustamento para futuro aumento de capital	19.c	-	104.130	-	104.130
						Total do patrimônio líquido		119.892	183.781	119.892	183.781
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	21.988
						Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		119.892	183.781	119.892	125.689
Total do ativo		123.001	196.133	209.509	224.945	Total do passivo e patrimônio líquido		123.001	196.133	209.509	224.945

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receitas operacionais líquidas	20	-	-	23.260	445
Custo com aluguéis e serviços	21	-	-	(8.514)	(209)
Lucro bruto		-	-	14.746	236
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas	22	(668)	(280)	(1.200)	(296)
Tributárias		(896)	-	(897)	-
Comerciais	23	(26)	-	(1.284)	(59)
Outras receitas e despesas operacionais	24	-	-	(578)	-
Resultado de equivalência patrimonial	11	5.647	4	-	-
Lucro / (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		4.057	(276)	10.787	(119)
Resultado financeiro	25				
Receitas financeiras		6	-	435	571
Despesas financeiras		(1.847)	(153)	(7.574)	(878)
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		2.216	(429)	3.648	(426)
Imposto de renda e contribuição social	26				
Imposto de renda e contribuição social corrente		(16)	-	(1.498)	(36)
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	-	50	(93)
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício		2.200	(429)	2.200	(555)
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		2.200	(429)	2.200	(429)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	(126)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	2018	2017	2018	2017
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	2.200	(429)	2.200	(555)
Outros resultados abrangentes				
Total do resultado abrangente do exercício líquido dos efeitos tributários	2.200	(429)	2.200	(555)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	2.200	(429)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	(126)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Nota explicativa	Atribuído aos acionistas controladores								
	Capital social subscrito	Ajustamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Total patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total patrimônio líquido
			Reserva Legal	Retenção de Lucros	Transfereções com acionistas				
Ajustamento para futuro aumento de capital	20	-	104.130	-	-	-	104.130	22.114	126.244
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(420)	(420)	(1.20)	(550)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-	-	104.130	-	-	(420)	103.710	21.904	125.614
Ajustamento para futuro aumento de capital	20	-	(10.915)	-	-	-	(10.915)	-	(10.915)
Aumento de capital	-	111.045	(111.045)	-	-	-	-	-	-
Quilombo na variação de participação em controladas	-	-	-	-	3.400	-	3.400	(21.904)	(18.504)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	2.200	2.200	-	2.200
Contribuição de reserva legal	-	-	-	89	-	(89)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	1.261	-	(1.261)	-	-	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(421)	(421)	-	(421)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	111.045	-	89	3.261	3.400	115.893	-	119.893

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro/(prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	2.216	(429)	3.648	(426)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa				
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(5.647)	(4)	-	-
Despesas de juros sobre notas promissórias	1.827	153	1.827	153
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	-	-	5.678	-
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	28	-
Amortização de mais valia	-	-	1.269	-
Depreciação propriedade para investimento	-	-	4.093	115
Provisão para perda de crédito esperada	-	-	915	-
PIS/COFINS Diferido	-	-	(228)	93
Variações nas contas de ativo e passivo				
Outros créditos	(79)	(25)	(624)	(25)
Contas a receber	-	-	5.150	-
Tributos a recuperar	(1)	-	(78)	-
Fornecedores	(98)	2.765	(444)	2.765
Outras obrigações	-	-	219	-
Receita diferida	-	-	(190)	-
Partes relacionadas	-	-	(1.638)	-
Impostos e contribuições	(8)	13	238	13
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.137)	-
Juros pagos	(1.826)	-	(6.006)	-
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades operacionais	(3.615)	2.474	10.719	2.689
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de investimento	-	(195.689)	-	(195.689)
Adiantamentos para futuro aumento de capital em controladas	(345)	-	-	-
Redução de Capital em controladas	82.765	-	-	-
Caixa recebido na aquisição de investimento	-	-	-	2.878
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento	82.420	(195.689)	-	(193.969)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	-	-	78.157	-
Pagamento de notas promissórias	(89.654)	89.500	(89.654)	89.500
Amortização de empréstimos	-	-	(335)	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	10.915	104.130	10.915	104.130
Caixa líquido gerado (aplicado) das atividades de financiamento	(78.739)	193.630	(917)	193.630
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	66	415	9.802	2.350
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	415	-	3.509	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	480	415	13.310	3.509
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	66	415	9.802	2.350

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. ("Companhia") foi constituída em 23 de janeiro de 2017, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 na Cidade de São Paulo, tendo como acionista controlador HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, que detém 99 % das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia (Nota Explicativa nº 16).

A Companhia tem como objeto social: (a) aluguel de imóveis próprios, *holdings* de instituições não financeiras; e (b) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 22 de dezembro de 2017 a Companhia adquiriu 87,5% a SPE Xangai, empresa que possui 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel") onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna ("Shopping Granja").

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento saiu da sociedade resgatando suas ações preferenciais e, recebendo como contrapartida, 12,5% da fração do imóvel. Sendo assim, a partir de tal data, a Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A deixou de ter 100% do imóvel e a passou a ter 87,5%. Na mesma data, passou a ter 100% de participação na SPE Xangai.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 30 de abril de 2019.

Mudanças nas principais políticas contábeis

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais da Companhia no qual o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros foram aplicados. Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na nota explicativa 5.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 9** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 12** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

A Companhia aplicou inicialmente o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Companhia.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas, exceto pela apresentação separada de redução ao valor recuperável de contas a receber e ativos contratuais.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 47 e 48.

a. CPC 47 - Receita de contrato com cliente

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17- Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

Dado que parte substancial das receitas da Companhia é baseada no aluguel de propriedades, não foram identificados impactos significativos na adoção desta norma.

b. CPC 48 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

(ii) Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas - PCE’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensurados pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Instrumentos Financeiros - Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo Amortizado ou ao VJR (valor justo por meio de resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio: política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros - Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018

A Companhia classificou os ativos financeiros nas seguintes categorias:

- empréstimos e recebíveis;
- ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado;

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018.

Ativos financeiros a VJR

Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2018.

7.3 Impairment de ativos financeiros não-derivativos

Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018.

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.4.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

7.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.5 Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas ("Expected Loss"). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

7.6 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10.

A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

7.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Equipamentos de informática	5

7.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de tributos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.12 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.14 Tributação

7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

7.14.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.14.3 Impostos sobre vendas e serviços

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.
- Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.
- A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

7.15 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle - em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

7.15.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas é considerada pagamentos contingentes e reconhecida no resultado quando efetivamente incorridos.

7.15.2 Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.15.3 Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.15.4 Receitas com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado observado o regime contábil da competência.

7.15.5 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação às contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.17 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes do CPC 06(R1), incluindo IAS 17 Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com os CPCs e apenas para entidades que aplicam o CPC 47 (IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes) em ou antes da data de aplicação inicial do CPC 06.

O CPC 06 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2018. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Depósitos bancários	11	5	3.959	1.664
Aplicações financeiras				
Aplicações em operações compromissadas (*)	469	410	9.351	1.845
	480	415	13.310	3.509

(*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia e sua investida, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 75% a 90% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do shopping center de propriedade da controlada da companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Consolidado	
	2018	2017
Aluguel (a)	10.660	14.065
Condomínio (b)	2.774	1.333
Cessão de direitos de uso (CDU)	738	487
	14.172	15.885
Provisão para perda de crédito esperada (PCE)	(10.482)	(10.206)
Total do contas a receber	3.690	5.679
Circulante	3.613	5.679
Não circulante	77	-

Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas 31 de dezembro de 2018 e 2017

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	Consolidado	
	2018	2017
Em 2018	-	17,5%
Em 2019	11,3%	13,1%
Em 2020	34,5%	34,4%
Em 2021	11,3%	10,6%
Após 2021	32,4%	20,6%
Indeterminado*	10,5%	3,8%
Total	100,0%	100,0%

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

- (b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edilícios. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2018	2017
A vencer	4.212	4.666
Vencidos até 180 dias	2.512	2.288
Vencidos entre 181 e 330 dias	479	843
Vencidos há mais de 330 dias	6.969	8.088
Total de contas a receber	14.172	15.885

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para perda de crédito esperada:

	Reversão/ (Provisão) Constituída - Contas a receber	Efeito em despesas comerciais
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(10.206)	-
Baixa variação de participação (i)	639	-
Reversão aluguel	38	38
Adição - Inadimplência condomínio	(953)	(953)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(10.482)	(915)

A constituição e a reversão da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício como "Despesas comerciais", nota 23, em 2018 o montante foi de R\$ 915 (R\$ 59 em 31 de dezembro de 2017).

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dos recebíveis de aluguéis.

- (i) Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci resgatou suas ações na SPE Xangai e em contrapartida levou 12,5% da fração ideal do terreno onde está constituído o Shopping Granja Viana. Consequentemente a essa movimentação, levou consigo também 12,5% dos ativos e passivos registrados na SPE Xangai. Dessa forma, nesta mesma data, a companhia efetuou a redução de 12,5% de todos os ativos e passivos registrados em seu balanço, entre eles, o saldo de PCE constituído em 2017. Tal baixa foi contabilizada contra PL e, por isso, não teve movimentações no resultado da companhia.

10 Tributos a recuperar

O saldo da conta de tributos a recuperar é formado da seguinte forma:

	Consolidado	
	2018	2017
Imposto de renda a recuperar	1.969	-
Contribuição social a recuperar	709	-
	2.678	-
IRRF S/ aplicação	98	98
Pis a compensar	9	-
Cofins a compensar	42	-
	149	98
Total	2.827	98

Os saldos informados de R\$1.969 imposto de renda a recuperar e R\$ 709 contribuição social a recuperar, trata-se de pagamento a maior, referente as competências de janeiro e fevereiro de 2018.

11 Investimento em controladas

Em 22 de dezembro de 2017, a Companhia assinou contrato de venda e compra de ações e outras avenças, onde adquiriu 85,7% das ações da SPE Xangai, que é proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo (“Imóvel”) onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna (“Shopping Granja”). A aquisição das ações aconteceu pelo montante de R\$ 195.689, mais custos de transação.

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento saiu da sociedade resgatando suas ações preferenciais e, recebendo como contrapartida, 12,5% da fração do imóvel. Sendo assim, a partir de tal data, a Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A deixou de ter 100% do imóvel e a passou a ter 87,5%. Na mesma data, passou a ter 100% de participação na SPE Xangai.

a. Composição do saldo

	Controladora	
	2018	2017
Investimentos em controladas	81.910	153.916
Mais valia de ativos (i)	40.508	41.777
Total	122.418	195.693

- (i) A amortização da mais valia é realizada conforme vida útil do ativo que foi alocado. Em 31/12/2018 a vida útil remanescente é de 395 meses, sendo que o efeito em 2018 foi de R\$ 1.269.

b. Movimentação dos investimentos em controladas direta

	2018	2017
Saldo inicial	195.693	-
Aquisição	-	195.689
Redução de capital (i)	(82.765)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	345	-
Ganho na variação de participação em controladas (ii)	3.498	-
Amortização mais valia	(1.269)	-
Resultado de equivalência	6.916	4
Em 31 de dezembro	122.418	195.693

- (i) No dia 20 de março de 2018 através de AGE, foi deliberada a redução de capital social, por ser considerado excessivo, no valor de R\$ 82.765. O pagamento para os sócios foi realizado em moeda corrente.
- (ii) No dia 02 de janeiro de 2018 a sócia Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento resgatou suas ações, que foram pagas com 12,5% do imóvel (Shopping Granja Vianna) de propriedade da companhia. O valor do ajuste se refere a variação entre os demais ativos e passivos da Companhia, além do PPI “resgatado”.

c. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participações direta nas ações ordinárias - %	Saldo de Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2018 SPE Xangai Part. S.A	54.273	100	122.418	5.647
Em 31 de dezembro de 2017 SPE Xangai Part. S.A	107.373	87,50	195.693	4

d. Informações das controladas direta

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 da empresa controlada diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro/ Prejuízo
Em 31 de dezembro de 2018				
SPE Xangai Part. S.A	170.218	88.308	81.910	6.916
Em 31 de dezembro de 2017				
SPE Xangai Part. S.A	185.855	9.951	175.904	(200)

12 Propriedades para investimentos (Consolidado)

A Companhia em 22 de dezembro de 2017 adquiriu 87,5% da SPE Xangai, empresa que detém 100% do imóvel onde foi construído e está localizado o Shopping Granja Viana.

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento resgatou suas ações preferenciais na SPE Xangai e, recebendo 12,5% da fração do imóvel, com isso a SPE Xangai passou a deter 87,5% da fração do imóvel.

	2018	2017
Terreno	19.838	19.838
Edificações	187.094	187.094
Depreciação acumulada	(33.131)	(33.131)
Mais valia de ativos	41.777	41.777
(-) Amortização mais valia	(1.269)	-
	214.309	215.578
Movimentação		
Aquisição em 22/12/2017	214.309	215.578
Depreciação	(4.093)	-
Baixa de Ativo	(21.725)	-
Saldo final	188.491	215.578

A movimentação de propriedade para investimentos pode ser assim resumida:

	Valor de custo				
	Terrenos	Edificações	Mais-valia	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2017	<u>19.838</u>	<u>187.094</u>	<u>41.777</u>	<u>(33.131)</u>	<u>215.578</u>
Baixa Ativo	(2.480)	(23.386)	-	4.141	(21.725)
Depreciação do exercício da mais-valia de edificações	-	-	(1.269)	-	(1.269)
Depreciação do exercício do custo de edificações	-	-	-	(4.093)	(4.093)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>17.358</u>	<u>163.708</u>	<u>40.508</u>	<u>(33.083)</u>	<u>188.491</u>

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A avaliação pelo valor justo da propriedade para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$ 243.732 (R\$ 215.578 em 31 de dezembro 2017).

13 Contas a Pagar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Contas a pagar - Curto Prazo	2.667	142	3.067	888
Contas a pagar - Longo Prazo	-	2.623	-	2.623
	<u>2.667</u>	<u>2.765</u>	<u>3.067</u>	<u>3.511</u>

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo total de fornecedores no consolidado da Companhia é de R\$ 3.067 (R\$ 3.511 em 2017), sendo o principal saldo referente a aquisição da SPE Xangai, R\$ 2.623 desde 2017. O saldo da aquisição da SPE Xangai é representado por uma parcela a ser paga em 31 de dezembro de 2019 conforme estabelecido em contrato para a vendedora, que prevê a retenção de parte do valor de aquisição até o 2º aniversário da aquisição da SPE Xangai, como garantia de eventuais despesas que possam ocorrer na operação e que não foram previstas no preço de aquisição. O saldo remanescente é referente a fornecedores da operação.

14 Impostos e contribuições

O saldo da conta de impostos e contribuições é formado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IRPJ a recolher	10	-	730	-
CSLL a recolher	6	-	282	-
	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>1.012</u>	<u>-</u>
Pis a recolher	-	-	88	45
Cofins a recolher	-	-	407	210
Demais impostos a recolher	5	13	17	19
	<u>5</u>	<u>13</u>	<u>512</u>	<u>274</u>
Total	<u>21</u>	<u>13</u>	<u>1.524</u>	<u>274</u>

15 Impostos e contribuições diferidos

O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

	Consolidado	
	2018	2017
Ativos fiscais diferidos		
Imposto de renda diferidos	1.420	1.420
Contribuição social diferidos	608	608
Pis diferido	41	-
Cofins diferido	187	-
	<u>2.256</u>	<u>2.028</u>
Passivos fiscais diferidos		
Imposto de renda diferidos	4.933	4.971
Contribuição social diferidos	<u>1.776</u>	<u>1.788</u>
	6.709	6.759
Imposto de renda e contribuição social diferidos, líquidos	4.681	4.731
PIS/COFINS diferidos, líquidos	228	-

Os impostos diferidos são calculados sobre prejuízo fiscal, diferença de taxa de depreciação fiscal da propriedade para investimento e linearização do aluguel da SPE Xangai Part. S.A.

16 Receitas diferidas (Consolidado)

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	2018	2017
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	<u>343</u>	<u>533</u>
	<u>343</u>	<u>533</u>
Circulante	74	533
Não circulante	269	-

17 Empréstimos, financiamentos

Em dezembro de 2017, a REC 2017 II emitiu nota promissória com a captação de R\$ 89.500 com prazo de vencimento em 75 dias. A operação teve juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia.

Em 05 de março de 2018, foi assinado o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras avenças e foi deliberada a postergação da data de vencimentos da Nota Comercial de 07 de março de 2018 para 06 de abril de 2018.

Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
*Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas 31 de dezembro de 2018 e 2017*

Em 20 de março de 2018 a controlada SPE Xangai Participações S.A., celebrou dois Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, com a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização. Por sua vez, a Cibrasec emitiu duas séries de CRI, sendo uma com a taxa juros de 1,85% + CDI e a outra com a taxa juros de 6,9% + IPCA série da 2ª emissão, ambas com vencimento em 16/03/2033 com amortizações mensais. Em 29 de março de 2018 a Companhia recebeu da Cibrasec o montante de R\$ 89.500.

Após a liberação dos recursos oriundos da emissão do CRI, foi realizada uma redução de capital da SPE Xangai, disponibilizando recursos na controladora REC 2017 II para a liquidação da Nota promissória.

Taxa	Vencimento	Principal	2018
8.78%	16/03/2033	78.765	<u>79.347</u>
Circulante			438
Não circulante			<u>78.909</u>

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante em 31 de dezembro:

Ano	Amortização
2020	132
2021	448
2022	1.182
2023	1.738
Demais anos	<u>75.409</u>
Parcela não circulante	78.909

Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas 31 de dezembro de 2018 e 2017

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Empréstimos e financiamentos	Total
Controladora				
Saldo final em 31 de dezembro de 2016	-	-	-	-
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	104.130		104.130
Notas promissórias	-		89.500	89.500
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	-	104.130	89.500	193.630
Outras variações				
Juros sobre notas promissórias	-	-	154	154
Total das outras variações	-	104.130	-	-
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	-	104.130	89.654	193.784
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.915	-	10.915
Liquidação das notas promissórias	-	-	(89.654)	(89.654)
Caixa líquido gerado (aplicado) das atividades de financiamento	-	10.915	(89.654)	(78.739)
Outras variações				
Aumento de capital	115.045	(115.045)	-	-
Juros pagos notas promissórias	-	-	(1.826)	(1.826)
Juros sobre notas promissórias	-	-	1.826	1.826
Total das outras variações	115.045	(115.045)	-	-
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	115.045	-	-	115.045
Consolidado				
Saldo final em 31 de dezembro de 2016	-	-	-	-
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	104.130		104.130
Notas promissórias	-		89.500	89.500
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	-	104.130	89.500	193.630
Outras variações				
Juros sobre notas promissórias	-	-	154	154
Total das outras variações	-	104.130	-	-
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	-	104.130	89.654	193.784
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.915	-	10.915
Captação empréstimo	-	-	78.157	78.157
Pagamentos de empréstimo	-	-	(335)	(335)
Liquidação das notas promissórias	-	-	(89.654)	(89.654)
Caixa líquido gerado (aplicado) das atividades de financiamento	-	10.915	(11.832)	(917)

Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas 31 de dezembro de 2018 e 2017

Consolidado	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Empréstimos e financiamentos	Total
Outras variações				
Aumento de capital	115.045	(115.045)	-	-
Juros pagos empréstimos	-	-	(6.006)	(6.006)
Despesas com juros de empréstimos	-	-	5.677	5.677
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	28	28
Juros pagos notas promissórias	-	-	(1.826)	(1.826)
Juros sobre notas promissórias	-	-	1.826	1.826
Total das outras variações	115.045	-	77.521	192.566
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	115.045	-	79.347	194.392

18 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios de 2017 e 2018 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social é de R\$ 115.045 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 100,00 em 31 de dezembro 2017) integralizado, representado por 115.045.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

Acionista	Quantidade	
	2018	2017
HSI V - Fundo Multiestratégia Real Estate	115.045.099	99
Hemisfério Sul Investimentos Ltda.	1	1
	115.045.100	100

Em 26 de dezembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia em 115.045.000 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 115.045. O aumento foi realizado pelos controladores, através da capitalização de recursos provenientes de adiantamento para futuro aumento de capital

Conforme nota 1 a Companhia foi constituída em 23 de janeiro de 2017 com a emissão de 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo valor de R\$ 100,00.

b. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo constituído para essa reserva era de R\$ 89.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios. O montante destinado para dividendos obrigatórios em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 421.

- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo destinado para a constituição desse reserva é de R\$ 1.261.

c. Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer de 2018 foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista FIP totalizando R\$ 10.915 (R\$ 104.130 em 31 de dezembro de 2017), no qual foi totalmente integralizado em 2019.

20 Receitas operacionais líquidas

Representam aluguéis a receber de shopping centers, registrados por competência relativamente aos contratos firmados entre a Companhia e os locatários, com pagamento mensal e atualização anual do contrato pelo Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M).

A composição das receitas é a seguinte:

	Consolidado	
	2018	2017
Receita de aluguel	20.294	538
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	35	4
Receita com estacionamento	5.543	-
Outras receitas	-	6
	25.872	548
Tributos incidentes sobre locação	(2.011)	(58)
Descontos e cancelamentos	(601)	(45)
	23.260	445

21 Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2018	2017
Depreciação	(4.093)	(115)
Condomínio	(3.152)	(94)
Amortização da Mais Valia	(1.269)	-
	(8.514)	(209)

22 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
Publicações	(13)	-	(21)	-
Emolumentos	(3)	-	(114)	-
Serviços advocatícios	(381)	(52)	(506)	(55)
Serviços contábeis e de auditoria	(165)	(138)	(211)	(138)
Consultoria técnica	(62)	-	(64)	-
Gerenciamento de propriedade	-	(86)	(231)	(86)
Outras despesas	(44)	(4)	(53)	(17)
	<u>(668)</u>	<u>(280)</u>	<u>(1.200)</u>	<u>(296)</u>

23 Despesas comerciais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
Comissões	(26)	-	(26)	-
Perdão de Dívida	-	-	(343)	-
Perda de Crédito Esperada	-	-	(915)	(59)
	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>(1.284)</u>	<u>(59)</u>

24 Outras receitas / (despesas)

	<u>Consolidado</u>	
	2018	2017
Despesas indedutíveis diversos	(610)	-
Outras receitas operacionais	32	-
	<u>(578)</u>	<u>-</u>

25 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesa financeira				
Juros sobre Notas Promissórias	(1.827)	(153)	(1.827)	(153)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(5.678)	-
Amortização de custo de empréstimos	-	-	(28)	(114)
Outras despesas financeiras	(20)	-	(41)	(611)
Total das despesas financeiras	(1.847)	(153)	(7.574)	(878)
Receitas financeiras				
Juros ativos	-	-	232	5
Outras receitas financeiras	-	-	-	562
Receitas com aplicações financeiras	6	-	203	4
Total das receitas financeiras	6	-	435	571
Resultado financeiro	(1.841)	(153)	(7.139)	307

26 Imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social são decorrentes das operações da Companhia e de sua controlada direta, conforme segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Rec 2017 II	(16)	-
Xangai Participações	(1.432)	(129)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(1.448)	(129)

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante o exercício de 2018 e 2017, assim como sua controlada direta, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

Conciliação da alíquota do imposto efetiva	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	2.216	(429)	3.647	(426)
Alíquota nominal (%)	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	(753)	146	(1.240)	145
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	2.352	-	-	-
Despesas não dedutíveis	(432)	-	(639)	-
Perdão de dívida	-	-	(117)	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	(1.189)	-	(1.189)	-
Compensação 30% prejuízo fiscal	-	-	1.898	-
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo diferido	-	(146)	-	(146)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	6	-	(161)	(128)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	(16)	-	(1.498)	(93)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	50	(36)
Alíquota efetiva	1%	-	39%	(300%)

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos (consolidado)

	Saldo em 31 de dezembro 2018		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	6.759	788	7.547
Contas a receber		(838)	(838)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(50)	6.709
Contas a receber	-	(228)	(228)
Pis e Cofins diferido	-	(228)	(228)
Imposto líquido passivo	-	278	6.481

27 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 240.000 para danos materiais, R\$ 26.000 para lucros cessantes e R\$ 20.000 para responsabilidade civil.

28 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7.2. Devido ao método de transição escolhido as informações comparativas, não foram reapresentadas para refletir os novos requerimentos.

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

2018		
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	469	9.351
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber		3.690
Outros créditos	102	102
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Contas a pagar	2.667	3.067
Empréstimos	-	79.347
Outras contas a pagar		234
2017		
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	410	1.845
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber	-	5.679
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Contas a pagar	2.765	3.067
Nota promissória	89.654	89.654

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	480	415	13.310	3.509
Contas a receber de clientes (Nota 9)	-	-	1.250	5.679
Outros créditos	102	25	701	78
	582	440	15.261	9.266

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2018	2017
Saldo no início do exercício	(10.206)	-
Baixa variação de participação	639	-
Reversão aluguel	38	-
Adição inadimplência condomínio	(953)	-
Saldo no final do exercício	<u>(10.482)</u>	<u>(10.206)</u>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
*Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas 31 de dezembro de 2018 e 2017*

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos
Em 31 de Dezembro de 2017								
Contas a pagar (nota 13)	3.511	-	-	-	3.511	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos (nota 17)	89.654	-	-	-	91.480	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2018								
Contas a pagar (nota 13)	3.067	-	-	-	3.067	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos (nota 17)	438	580	2.920	75.409	5.697	6.073	17.440	102.636

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

(i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2018	2017
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	9.351	1.845
Passivos financeiros		
Notas promissórias		89.654
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	79.347	-
Ativos e passivos financeiros, líquidos	88.698	91.499

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 6,48% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2018	2017
Efeito da alteração de 6,48% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	5.747	5.929

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)