

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. Este documento, portanto, não se caracteriza como o Prospecto DEFINITIVO da oferta e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no Brasil ou em qualquer outra localidade. Os potenciais investidores não devem tomar uma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.499.833/0001-32

de 3.360.000

(três milhões trezentos e sessenta mil)

Cotas, perfazendo um valor de
R\$ 336.000.000,00

(trezentos e trinta e seis milhões de reais)

Código ISIN nº BRMALLCT007
Código de Negociação na B3 nº MALL11

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



O MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") está realizando uma emissão de 3.360.000 (três milhões trezentos e sessenta mil) cotas ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota ("Preço de Emissão"), totalizando, inicialmente, R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 504.000 (quinhentos e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta (conforme definidas abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 67.200.000,00 (sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), correspondente a 672.000 (seiscentos e setenta e dois mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.860.000 (um milhão oitocentos e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme definido no item "5.9. Público Alvo", na página 89 deste Prospecto ("Coordenadores Contratados" e "Corretoras Contratadas", conforme o caso, em conjunto "Instituições Contratadas" e, quando denominadas em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido no item "5.13.4. Plano de Distribuição", na página 95 deste Prospecto). A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [•], em [dia] de [mês] de [ano].

A administração do Fundo é realizada pela GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador").

O Fundo foi constituído conforme instrumento particular de constituição, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016. O regulamento do Fundo foi devidamente alterado por meio da formalização (i) do instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1890389, em 20 de dezembro de 2016, (ii) do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, por meio do qual foi aprovada a Oferta, (iii) do instrumento particular de 3ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 17 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900105, em 17 de outubro de 2017, e (iv) do instrumento particular de 4ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900545, em 30 de outubro de 2017 ("Regulamento"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 18 de novembro de 2016, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08, a qual foi concedida em 28 de dezembro de 2016.

O Fundo é gerido ativamente pela BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF nº 22.119.959/0001-83 ("Gestor"), habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, observado o disposto no Regulamento e no "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento e Outras Avenças", celebrado entre o Fundo e o Gestor, com a intervenção do Administrador ("Contrato de Gestão").

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O investimento no Fundo 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 a seção "7. Fatores de Risco" na página 123 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto).

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "5.15. Regras de Tributação", na seção 5, na página 111 deste Prospecto.

As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador e à CVM.

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER



¹ Genial Investimentos é uma marca da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

COORDENADORES CONTRATADOS



VENDEDOR



ADMINISTRADOR



GESTOR



² BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. é uma empresa do Grupo Brasil Plural

ASSESSOR LEGAL



CORRETORAS CONTRATADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU 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.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS 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.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	7
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	25
2.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	25
3. RESUMO DA OFERTA.....	33
3.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	33
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	41
4.1. VISÃO GERAL DO FUNDO	41
4.1.1. SUMÁRIO EXECUTIVO	41
4.1.2. TESE DE INVESTIMENTO	42
4.1.2.1. MOMENTO DO INVESTIMENTO.....	44
4.1.2.2. DESEMPENHO DO SETOR DE SHOPPINGS.....	45
4.1.2.3. FUNDO COM FOCO EM RENDA.....	46
4.1.2.4. EQUIPE DE GESTÃO: CREDENCIAIS DA EQUIPE	50
4.1.2.5. INVESTIMENTO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	51
4.2. BASE LEGAL.....	51
4.3. OBJETIVO DO FUNDO	51
4.4. FORMA DE CONSTITUIÇÃO	52
4.5. PRAZO DE DURAÇÃO	52
4.6. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA.....	52
4.7. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	52
4.8. ESTUDO DE VIABILIDADE	54
4.9. COTAS	55
4.10. ADMINISTRADOR E O GESTOR.....	57
4.10.1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	57
4.10.2. OBRIGAÇÕES DO GESTOR	59
4.10.3. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E GESTOR.....	62
4.10.4. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR.....	63
4.11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	65
4.12. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	66
4.13. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	69
4.14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	75
4.15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO	76
4.16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	77
4.17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	78
4.18. PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	80
4.19. ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	82
4.20. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	82
4.21. EMISSÃO DE NOVAS COTAS.....	82
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	84
5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	84
5.2. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	85
5.3. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	85
5.4. PESSOAS VINCULADAS	86
5.5. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS COTAS	86
5.6. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA.....	87
5.7. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA... ..	88
5.8. CONDIÇÕES DA OFERTA	89
5.9. PÚBLICO ALVO	89
5.10. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	90
5.11. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3	90
5.12. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA.....	91

5.13. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	92
5.13.1. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA	93
5.13.2. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO	95
5.13.3. PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO	95
5.13.4. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	95
5.13.5. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	97
5.13.6. OFERTA INSTITUCIONAL	101
5.13.7. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL	102
5.13.8. CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	103
5.13.9. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	104
5.14. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	105
5.14.1. MACEIÓ SHOPPING	106
5.14.2. OSASCO PLAZA SHOPPING	108
5.14.3. VIA BRASIL SHOPPING	109
5.14.4. PRIORIDADE DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO	111
5.15. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	111
5.15.1. IMPOSTO DE RENDA - CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO	111
5.15.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	112
5.15.3. IMPOSTO DE RENDA - COTISTAS DO FUNDO	113
5.15.4. IOF/TÍTULOS	114
5.15.5. IOF/TÍTULOS - COTISTA DO FUNDO	114
5.15.6. IMPOSTO DE RENDA - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	115
5.15.7. TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	115
5.16. FUNDO DE LIQUIDEZ E ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS COTAS E FORMADOR DE MERCADO	116
6. VISÃO GERAL DO MERCADO DE SHOPPING CENTER	117
7. FATORES DE RISCO	123
7.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	123
7.1.1. RISCO TRIBUTÁRIO RELACIONADO À ALTERAÇÃO DE ALÍQUOTAS DE FII	123
7.1.2. LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS	124
7.1.3. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	125
7.1.4. RISCOS DE MERCADO	125
7.1.5. RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO	126
7.1.6. RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS	127
7.1.7. RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO	127
7.1.8. O GOVERNO FEDERAL EXERCE INFLUÊNCIA SIGNIFICATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA. ESSA INFLUÊNCIA, BEM COMO A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA BRASILEIRA, PODEM CAUSAR UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE NO FUNDO	127
7.1.9. A INSTABILIDADE POLÍTICA PODE AFETAR ADVERSAMENTE OS NEGÓCIOS REALIZADOS NOS IMÓVEIS E SEUS RESULTADOS	128
7.1.10. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS	129
7.2. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	130
7.2.1. RISCO REFERENTE À AUSÊNCIA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DE HISTÓRICO	130
7.2.2. RISCO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS CONDÔMINOS	131
7.2.3. RISCO DE COMPARTILHAMENTO DO CONTROLE	131
7.2.4. RISCO DO INVESTIMENTO EM SHOPPING CENTER	131
7.2.5. RISCO DE DESVALORIZAÇÃO	132
7.2.6. RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO	132
7.2.7. RISCOS DE CRÉDITO	133
7.2.8. RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO	133
7.2.9. RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS	134
7.2.10. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	134
7.2.11. RISCO OPERACIONAL	134
7.2.12. RISCO DE VACÂNCIA, RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL	135
7.2.13. RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI Nº 8.245/91	135
7.2.14. RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS	136
7.2.15. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	136
7.2.16. RISCO DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO	136
7.2.17. RISCOS AMBIENTAIS	136
7.2.18. RISCO DE DESASTRES NATURAIS E SINISTRO	138
7.2.19. RISCOS RELACIONADOS À REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA	138
7.2.20. RISCO DE NÃO RENOVAÇÃO DE LICENÇAS NECESSÁRIAS AO FUNCIONAMENTO DOS SHOPPINGS E RELACIONADOS À REGULARIDADE DE AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (“AVCB”)	139
7.2.21. RISCOS DECORRENTES DA ESTRUTURA DE EXPLORAÇÃO DOS SHOPPINGS	139
7.2.22. RISCO RELATIVOS AOS ATIVOS FINANCEIROS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO	140
7.2.23. RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS FINANCEIROS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	140
7.2.24. RISCOS RELACIONADOS À CESSÃO DE RECEBÍVEIS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS E/OU ATIVOS IMOBILIÁRIOS	141

7.2.25.	RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS	141
7.2.26.	RISCO DE CRÉDITO A QUE ESTÁ SUJEITO OS ATIVOS	141
7.2.27.	RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI	142
7.2.28.	COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	142
7.2.29.	RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL	143
7.2.30.	RISCO DE PULVERIZAÇÃO DE COTISTAS E INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	143
7.2.31.	RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS	143
7.2.32.	RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO	144
7.2.33.	RISCO REGULATÓRIO RELACIONADO À POUCA MATURIDADE E FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA DO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO	144
7.2.34.	RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA	144
7.2.35.	RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH	145
7.2.36.	RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	145
7.2.37.	RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE	145
7.2.38.	RISCO DE GOVERNANÇA	146
7.2.39.	RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	146
7.2.40.	RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO	146
7.2.41.	RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	147
7.2.42.	RISCO REFERENTE A NÃO CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA JURÍDICA	147
7.2.43.	RISCOS RELATIVOS A DECISÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS DESFAVORÁVEIS	148
7.2.44.	RISCOS RELATIVOS A EXISTÊNCIA DE INQUÉRITOS ANUNCIADOS EM CERTIDÕES EMITIDAS PELO MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO	148
7.3.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS	149
7.3.1.	RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO	149
7.3.2.	RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA	149
7.3.3.	O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO	149
7.3.4.	RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA	150
7.3.5.	RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA	150
7.3.6.	RISCOS DE PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO RELACIONADOS AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	150
7.3.7.	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	150
7.3.8.	RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS	151
7.3.9.	RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	151
8.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	152
8.1.1.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR	152
8.1.2.	BREVE HISTÓRICO DO GESTOR	152
9.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	155
9.1.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	155
9.1.1.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR:	155
9.1.2.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O ESCRITURADOR:	155
9.1.3.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O CUSTODIANTE:	155
9.1.4.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE:	155
9.1.5.	RELACIONAMENTO DO BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO COM O ADMINISTRADOR	156
9.1.6.	RELACIONAMENTO DO BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO COM O GESTOR	156
9.1.7.	RELACIONAMENTO DA BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. COM O ADMINISTRADOR	156
9.1.8.	RELACIONAMENTO DA BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. COM O GESTOR	157
9.1.9.	RELACIONAMENTO DA INTERMEDIUM DSITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. COM O ADMINISTRADOR	157
9.1.10.	RELACIONAMENTO DA INTERMEDIUM DSITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. COM O GESTOR	157
9.1.11.	RELACIONAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COM O ADMINISTRADOR:	158
9.1.12.	RELACIONAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COM O GESTOR:	158
9.1.13.	RELACIONAMENTO DA COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. COM O ADMINISTRADOR:	158
9.1.14.	RELACIONAMENTO DA COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. COM O GESTOR:	158
9.1.15.	RELACIONAMENTO DA EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A. COM O ADMINISTRADOR:	159
9.1.16.	RELACIONAMENTO DA EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A. COM O GESTOR:	159
9.1.17.	RELACIONAMENTO DA GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A. COM O ADMINISTRADOR:	159
9.1.18.	RELACIONAMENTO DA GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A. COM O GESTOR:	159

9.1.19	RELACIONAMENTO DA GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES COM O ADMINISTRADOR:	160
9.1.20	RELACIONAMENTO DA GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES COM O GESTOR:	160
9.1.21	RELACIONAMENTO DA MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA. COM O ADMINISTRADOR: ..	160
9.1.22	RELACIONAMENTO DA MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA. COM O GESTOR:	161
9.1.23	RELACIONAMENTO DA RENASCENÇA DTVM LTDA. COM O ADMINISTRADOR:	161
9.1.24	RELACIONAMENTO DA RENASCENÇA DTVM LTDA. COM O GESTOR:	161
9.1.25	RELACIONAMENTO DA SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A. COM O ADMINISTRADOR:	161
9.1.26	RELACIONAMENTO DA SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A. COM O GESTOR:	162
9.1.27	RELACIONAMENTO DA SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO COM O ADMINISTRADOR:	162
9.1.28	RELACIONAMENTO DA SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO COM O GESTOR:	162
9.1.29	RELACIONAMENTO DA NOVA FUTURA CTVM LTDA. COM O ADMINISTRADOR:	162
9.1.30	RELACIONAMENTO DA NOVA FUTURA CTVM LTDA. COM O GESTOR:	163
9.1.31	RELACIONAMENTO DA ATIVA INVESTIMENTOS S/A CTCV COM O ADMINISTRADOR:	163
9.1.32	RELACIONAMENTO DA ATIVA INVESTIMENTOS S/A CTCV COM O GESTOR:	163
9.1.33	RELACIONAMENTO DA FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES COM O ADMINISTRADOR:	163
9.1.34	RELACIONAMENTO DA FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES COM O GESTOR:	164
9.1.35	RELACIONAMENTO DA PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. COM O ADMINISTRADOR:	164
9.1.36	RELACIONAMENTO DA PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. COM O GESTOR:	164
9.1.37	RELACIONAMENTO DA MAGLIANO S.A. CCVM COM O ADMINISTRADOR:	164
9.1.38	RELACIONAMENTO DA MAGLIANO S.A. CCVM COM O GESTOR:	165
9.1.39	RELACIONAMENTO DA OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. COM O ADMINISTRADOR:	165
9.1.40	RELACIONAMENTO DA OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. COM O GESTOR:	165
10.	INFORMAÇÕES RELEVANTES	166
10.1.	ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DO FUNDO E DA OFERTA	166
10.1.1.	ADMINISTRADOR	166
10.1.2.	COORDENADOR LÍDER	166
10.1.3.	COORDENADOR CONTRATADO	167
10.1.4.	COORDENADOR CONTRATADO	168
10.1.5.	COORDENADOR CONTRATADO	172
10.1.6.	COORDENADOR CONTRATADO	172
11.	ANEXOS	173
ANEXO I	- ESTUDO DE VIABILIDADE	175
ANEXO II	- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	379
ANEXO III	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	383

1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

<u>“ABRASCE”</u>	Associação Brasileira de Shopping Centers.
<u>“ABL”</u> ou <u>“Área Bruta Locável”</u>	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
<u>“Administrador”</u>	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM.
<u>“Aplicação Mínima Inicial”</u>	50 (cinquenta) Cotas.

<p><u>“Apresentações para Potenciais Investidores”</u></p>	<p>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 aos potenciais investidores da Oferta.</p>
<p><u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u></p>	<p>Assembleia geral de Cotistas do Fundo.</p>
<p><u>“Ativos Alvo”</u></p>	<p>Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo, quais sejam: 49% (quarenta e nove por cento) do Via Brasil Shopping Rio, 39,6% (trinta e nove inteiros e seis décimos por cento) do Osasco Plaza Shopping, e 54,2% (cinquenta e quatro inteiros e dois décimos por cento) do Maceió Shopping, conforme suas especificações no item “Destinação dos Recursos”, da Seção “Características da Oferta” na página 102 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Ativos Financeiros”</u></p>	<p>Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<p><u>“Ativos Imobiliários”</u></p>	<p>Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que</p>

	<p>tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vi) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<p>“<u>Auditor Independente</u>”</p>	<p>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Rua Dr. Paes de Barros, nº33, 17º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04530-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.</p>
<p>“<u>Aviso ao Mercado</u>”</p>	<p>Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM.</p>
<p>“<u>BACEN</u>” ou “<u>BCB</u>”</p>	<p>Banco Central do Brasil.</p>
<p>“<u>B3</u>”</p>	<p>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”</p>	<p>O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor da Oferta.</p>
<p>“<u>Brasil</u>” ou “<u>País</u>”</p>	<p>República Federativa do Brasil.</p>

“ <u>Capital Autorizado</u> ”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
“ <u>CEPAC</u> ”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016.
“ <u>Código Civil</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Comissionamento</u> ”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “5. Características da Oferta”, na página 84 deste Prospecto.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	“Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”, a ser celebrado entre o Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário e o Coordenador Líder. Os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas irão aderir ao Contrato de Distribuição mediante a celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

<p><u>“Contrato de Gestão”</u></p>	<p>Significa o “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.</p>
<p><u>“Coordenador Líder”</u></p>	<p>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.</p>
<p><u>“Coordenadores Contratados”</u></p>	<p>Em conjunto, (i) a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, CEP 013109-19, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, (ii) a INTERMEDIUM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Contorno, nº 7777, 1º andar, CEP 30110-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, (iii) BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, e (iv) BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, térreo, conjuntos 01 - parte e 02 - parte, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15.</p>
<p><u>“Corretoras Contratadas”</u></p>	<p>Em conjunto: (i) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 12º andar, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; (ii) COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º andar, Torre Sul, CEP 01452-921, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40; (iii) EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º e 14º andares, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79; (iv) GRADUAL</p>

	<p>INVESTIMENTOS CCTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, Conjunto 191, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73; (v) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 256, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; (vi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 18º andar, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; (vii) NOVA FUTURA CTVM LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.106, 17º andar, CEP 01310-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62; (viii) RENASCENÇA DTVM LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1940, 12º andar, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03; (ix) SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40; (x) SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42; (xi) ATIVA INVESTIMENTOS S/A CTCV, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.500, bloco Londres, salas 314 a 318, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04; (xii) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83; (xiii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeira Faria Lima, 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54. e (xiv) MAGLIANO S.A. CCVM, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Angélica, 2.491, 6º andar, CEP 01227-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.723.847/0001-99.</p>
<p>“<u>Cotas</u>”</p>	<p>Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.</p>

<p><u>“Cotas Adicionais”</u></p>	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 67.200.000,00 (sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), correspondente a 672.000 (seiscentos e setenta e dois mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas.</p>
<p><u>“Cotas do Lote Suplementar”</u></p>	<p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 504.000 (quinhentos e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas.</p>
<p><u>“Cotistas”</u></p>	<p>Os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<p><u>“CPF/MF”</u></p>	<p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.</p>
<p><u>“CRI”</u></p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<p><u>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”</u></p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, 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.</p>

<p><u>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”</u></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, 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 correspondentes 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, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.</p>
<p><u>“CSLL”</u></p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><u>“Custodiante”</u></p>	<p>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55.</p>
<p><u>“CVM”</u></p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p><u>“Data de Emissão”</u></p>	<p>Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.</p>

<p>“<u>Data de Liquidação</u>”</p>	<p>Data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas que se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início.</p>
<p>“<u>DDA</u>”</p>	<p>DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.</p>
<p>“<u>Despesas Extraordinárias</u>”</p>	<p>Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Dia(s) Útil(eis)</u>”</p>	<p>Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.</p>
<p>“<u>Distribuição Parcial</u>”</p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p>
<p>“<u>Emissão</u>”</p>	<p>A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será de 3.360.000,00 (três milhões trezentos e sessenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.</p>
<p>“<u>Escriturador</u>”</p>	<p>Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Na data de 27 de outubro de 2017, o ITAU CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.</p>

<p>“<u>Estudo de Viabilidade</u>”</p>	<p>O estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo I deste Prospecto, elaborado pela Cushman & Wakefield, com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão.</p> <p>A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.</p>
<p>“<u>FII</u>”</p>	<p>Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.</p>
<p>“<u>Fundo</u>”</p>	<p>O MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento.</p>
<p>“<u>Gestor</u>”</p>	<p>BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF nº 22.119.959/0001-83, habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, ou quem venha a substituí-lo.</p>
<p>“<u>Governo Federal</u>”</p>	<p>Governo da República Federativa do Brasil.</p>
<p>“<u>IBGE</u>”</p>	<p>Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
<p>“<u>Imóveis</u>”</p>	<p>Significam os Ativos Alvo e demais empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i>, <i>strip malls</i>, <i>outlet centers</i>, <i>power centers</i>, imóveis comerciais, e outros tipos de ativos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, que o Administrador e o Gestor, em conjunto, julguem adequados para atender ao objetivo do Fundo.</p>
<p>“<u>Instituições Contratadas</u>”</p>	<p>Em conjunto, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas.</p>
<p>“<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”</p>	<p>Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.</p>

<p><u>“Instrução CVM nº 400/03”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 472/08”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 494/11”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 505/11”</u></p>	<p>A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.</p>
<p><u>“Instrução CVM nº 516/11”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.</p>
<p><u>“Investidores da Oferta”</u></p>	<p>Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.</p>
<p><u>“Investidores Institucionais”</u></p>	<p>Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM) que realizem a liquidação financeira das Cotas por ele subscritas junto à instituição responsável pela custódia de seus próprios ativos, conforme indicado no respectivo Boletim de Subscrição, 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, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.</p>
<p><u>“Investidores Não Institucionais”</u></p>	<p>Investidores pessoas físicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.</p>

“ <u>IPCA</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>LCI</u> ”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>LH</u> ”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“ <u>LIG</u> ”	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
“ <u>Maceió Shopping</u> ”	Imóvel objeto das matrículas nº 59.254, 59.255, 99.378, 59.341, 59.256 a 59.263, 59.266 a 59.298, 59.299 a 59.335, 59.336 a 59.340 e 99.379 a 99.435, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL, que poderá ser adquirido pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas no

	<p>subitem “Maceió Shopping”, no item “Destinação dos Recursos”, da Seção “Características da Oferta”, na página 105 deste Prospecto. No que diz respeito à aquisição dos Ativos Alvo, os Investidores da Oferta devem observar os fatores de risco contantes da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, especialmente o “Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico” na página 130, o “Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos” na página 131, e o “Risco de Compartilhamento do Controle” na página 131.</p>
<p>“<u>Montante Inicial da Oferta</u>”</p>	<p>Corresponde a 3.360.000 (três milhões trezentos e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar.</p>
<p>“<u>Montante Mínimo da Oferta</u>”</p>	<p>Corresponde a 1.860.000 (um milhão oitocentos e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões de reais), para a manutenção da Oferta.</p>
<p>“<u>NOI</u>”</p>	<p>Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i>, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, 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.</p>
<p>“<u>NOI Caixa</u>”</p>	<p>É o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos Imóveis.</p>
<p>“<u>NOI Competência</u>”</p>	<p>É o NOI apurado no regime de competência atendendo aos critérios contábeis que podem não representar o NOI distribuído aos proprietários dos Imóveis.</p>
<p>“<u>Oferta</u>”</p>	<p>A oferta pública de Cotas Fundo, que será de, inicialmente, 3.360.000 (três milhões trezentos e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.</p>
<p>“<u>Oferta Institucional</u>”</p>	<p>Tem seu significado atribuído no item “5.13.6. Oferta Institucional”, na página 101 deste Prospecto Preliminar.</p>

<p><u>“Oferta Não Institucional”</u></p>	<p>Tem seu significado atribuído no item “5.13.5. Oferta Não Institucional”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><u>“Osasco Plaza Shopping”</u></p>	<p>Imóvel objeto da matrícula nº 15.623 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, que poderá ser adquirido pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas no item “5.14.2. Osasco Plaza Shopping”, na página 108 deste Prospecto. No que diz respeito à aquisição dos Ativos Alvo, os Investidores da Oferta devem observar os fatores de risco contantes da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, especialmente o “Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico” na página 128, o “Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos” na página 130, e o “Risco de Compartilhamento do Controle” na página 131.</p>
<p><u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u></p>	<p>Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.</p>
<p><u>“Pedido de Reserva”</u></p>	<p>Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p>
<p><u>“Período de Colocação”</u></p>	<p>O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.</p>
<p><u>“Período de Reserva”</u></p>	<p>Período que se inicia em 09 de novembro de 2017 (inclusive) e se encerra em 08 de dezembro de 2017 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.</p>
<p><u>“Pessoas Ligadas”</u></p>	<p>Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>

<p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.</p>
<p><u>“PIB”</u></p>	<p>O Produto Interno Bruto.</p>
<p><u>“PIS”</u></p>	<p>O Programa de Integração Social.</p>
<p><u>“Plano de Distribuição”</u></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p>

<p><u>“Política de Investimentos”</u></p>	<p>A política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VI do Regulamento e no item “4.7. Política de Investimentos”, na página 52 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Preço de Emissão”</u></p>	<p>R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.</p>
<p><u>“Prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo”</u></p>	<p>Corresponde a prioridade na aquisição dos Ativos Alvo, na hipótese de Distribuição Parcial da Oferta, conforme descrita no item “5.14.4. Prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo”, na página 111 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Procedimento de Coleta de Intenções”</u></p>	<p>O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.</p>
<p><u>“Prospecto Preliminar”</u> ou <u>“Prospecto”</u></p>	<p>Este “Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”.</p>
<p><u>“Prospecto Definitivo”</u></p>	<p>O “Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”.</p>
<p><u>“Real”, “reais”</u> ou <u>“R\$”</u></p>	<p>Moeda oficial corrente no Brasil.</p>
<p><u>“Regulamento”</u></p>	<p>Significada o presente regulamento do Fundo, aprovado por meio do instrumento particular de constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016, devidamente alterado por meio da formalização (i) do instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do</p>

	<p>Rio de Janeiro, sob nº 1890389, em 20 de dezembro de 2016, (ii) do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, (iii) do instrumento particular de 3ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 17 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900105, em 17 de outubro de 2017, e (iv) do instrumento particular de 4ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900545, em 30 de outubro de 2017.</p>
<p><u>“Representante dos Cotistas”</u></p>	<p>Significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.</p>
<p><u>“Suplemento”</u></p>	<p>É o suplemento constante no Anexo I do Regulamento, que contém as informações básicas sobre a Oferta.</p>
<p><u>“Taxa de Administração”</u></p>	<p>A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no artigo 7.1 do Regulamento e no item “4.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída”, na página 60 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u></p>	<p>Significa a taxa de distribuição no mercado primário equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelos investidores de novas emissões de Cotas do Fundo, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga aos distribuidores das novas ofertas; (b) comissão de distribuição, a ser paga aos distribuidores das novas ofertas; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito das novas ofertas; (d) taxa de registro das novas ofertas na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das novas ofertas; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados às novas oferta; e (ii) os respectivos valores das cotas emitidas no âmbito de cada nova oferta.</p>

<p><u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u></p>	<p>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.</p>
<p>“Vendedor”</p>	<p>BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - sala 102, 103 e 104, Leblon - CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001-91, na qualidade de vendedora dos Ativos Alvo ao Fundo.</p>
<p><u>“Via Brasil Shopping Rio”</u></p>	<p>Imóvel objeto das matrículas nº 217475 a 217479, 217481 a 217501, 217507 a 217523, 217525 a 217570, 217572 a 217575, 217576 a 217644, 217646 a 217670, 217672 a 217695, 217698 a 217737, 217739 a 217790, 217801 a 217816 e 217831 a 217832, todas do Cartório do 8º Ofício do Regustri de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ,, que poderá ser adquirido pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas no item “5.14.3. Via Brasil Shopping”, na página 109 deste Prospecto. No que diz respeito à aquisição dos Ativos Alvo, os Investidores da Oferta devem observar os fatores de risco contantes da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, especialmente o “Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico” na página 128, o “Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos” na página 131, e o “Risco de Compartilhamento do Controle” na página 131.</p>

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

2.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro Rio de Janeiro, RJ CEP: 20091-020 At.: Sr. André Souza Tel.: (11) 2137-8888 <i>E-mail:</i> produtos@genialinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.genialinvestimentos.com.br
COORDENADOR CONTRATADO	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja São Paulo, SP CEP: 013109-19 At.: Sr. Fernando Mett Fridman Tel.: (11) 4081-4444 <i>E-mail:</i> ofertaspublicas@ourinvest.com.br <i>Website:</i> http://www.ourinvest.com.br/fii/malls-brasil-plural
COORDENADOR CONTRATADO	INTERMEDIUM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida do Contorno, 7777 Belo Horizonte, MG CEP: 30110-051 At.: Sr. Ricardo Couto Tel.: (31) 3614-5332 <i>E-mail:</i> distribuicao institucional@interdtvm.com.br <i>Website:</i> www.bancointer.com.br

<p>COORDENADOR CONTRATADO</p>	<p>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Praia do Botafogo, nº 228 Rio de Janeiro, RJ CEP: 22250-906 At.: Sr. André Souza Tel.: (11) 3206-8000 <i>E-mail:</i> produtos@genialinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.brasilplural.com.br</p>
<p>COORDENADOR CONTRATADO</p>	<p>BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, nº 373, térreo, conjuntos 01 - parte, e 02 - parte São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Sr. Paulo Carneiro Tel.: (11) 3206-8000 <i>E-mail:</i> paulo.carneiro@brasilplural.com <i>Website:</i> www.brasilplural.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Avenida Paulista, nº 2300, 12º andar São Paulo, SP CEP: 01310-300 At.: Sra. Carla Scarabelin Mendes Tel.: (11) 3236-8243 <i>E-mail:</i> gepte07@caixa.gov.br <i>Website:</i> www.caixa.gov.br</p>

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º andar Torre Sul São Paulo, SP CEP: 01452-921 At.: Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles / Sra. Fatima Russo Tel.: (11) 3035-4141 <i>E-mail:</i> fernandostelles@coinvalores.com.br, fatima.russo@coinvalores.com.br <i>Website:</i> www.coinvalores.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Doutor Cardoso de Melo, 1608, 9º e 14º andares São Paulo, SP CEP: 04548-005 At.: Sr. Israel Salvado Tel.: (11) 3841-4517 <i>E-mail:</i> grupo.ipo@easynvest.com.br <i>Website:</i> www.easynvest.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte Conjunto 191 São Paulo, SP CEP: 04543-907 At.: Sr. Ricardo Eduardo dos Santos Tel.: (11) 3372-8300 <i>E-mail:</i> custodia@gradualinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.gradualinvestimentos.com.br</p>

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Rua Boa Vista, nº 256 São Paulo, SP CEP: 01014-000 At.: Sr. Alexandre Atherino Tel.: (11) 3576-6700 <i>E-mail:</i> aatherino@guideinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.guideinvestimentos.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA. Rua Funchal, nº 418, 18º andar São Paulo, SP CEP: 04551-060 At.: Sra. Tatiana Ribeiro Tel.: (11) 2789-2014 <i>E-mail:</i> tatiana.ribeiro@miraeinvest.com.br <i>Website:</i> corretora.miraeasset.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>NOVA FUTURA CTVM LTDA. Avenida Paulista, nº 1106, 17º andar São Paulo, SP CEP: 01310-020 At.: Sra. Gizele França Tel.: (11) 3291-8055 <i>E-mail:</i> custodia@novafutura.com.br <i>Website:</i> www.novafutura.com.br</p>

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>RENASCENÇA DTVM LTDA. Alameda Santos, nº 1940, 12º andar São Paulo, SP CEP: 01418-102 At.: Sr. Rogério Alves de Oliveira Tel.: (11) 3513-8244 <i>E-mail:</i> custodia@dtvm.com.br <i>Website:</i> www.renatrader.com.br</p>
----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar São Paulo, SP CEP: 01452-002 At.: Sr. Fabrício Tota Tel.: (11) 3299-2171 <i>E-mail:</i> ofertas@socopa.com.br <i>Website:</i> www.socopa.com.br</p>
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º andar São Paulo, SP CEP: 01452-002 At.: Sr. José Benedito da Cunha Malheiro Tel.: (11) 2142-0500 <i>E-mail:</i> jmalheiro@spinelli.com.br <i>Website:</i> www.spinelli.com.br</p>
----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>ATIVA INVESTIMENTOS S/A CTCV Avenida das Américas, 3500, Bloco Londres, salas 314 a 318 Rio de Janeiro, RJ CEP: 22640-102 At.: Vitor Malaquias Tel.: (21) 3957-8272 <i>E-mail:</i> vmalaquias@ativainvestimentos.com.br <i>Website:</i> https://www.ativainvestimentos.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 São Paulo, SP CEP: 04530-001 At.: Lucas Marrese Tel.: (11) 3049-9425 <i>E-mail:</i> lmasri@fator.com.br <i>Website:</i> http://www.fatorcorretora.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10o andar São Paulo, SP CEP: 04538-132 At.: Priscila Fracari Vargas Tel.: (11) 2172-2600 <i>E-mail:</i> pvargas@planner.com.br <i>Website:</i> http://www.planner.com.br</p>
<p>CORRETORA CONTRATADA</p>	<p>MAGLIANO S.A. CCVM Av. Angélica, 2491, 6º andar São Paulo, SP CEP: 01227-200 At.: Raymundo Magliano Neto Tel.: (11) 3123-0888 <i>E-mail:</i> maglianoneto@magliano.com.br <i>Website:</i> https://www.magliano.com.br/#!produtos/ofertas-publicas (neste website clicar em "Malls Brasil Plural")</p>

ADMINISTRADOR	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro Rio de Janeiro, RJ CEP: 20091-020 At.: Sr. Rodrigo Godoy Tel.: (11) 2137-8888 <i>E-mail:</i> estruturacaofundos@brasilplural.com <i>Website:</i> www.genialinvestimentos.com.br
GESTOR	BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte) São Paulo, SP CEP: 05471-050 At.: Sr. Caimi Reis Tel.: (11) 3206-8000 <i>E-mail:</i> caimi.reis@brasilplural.com <i>Website:</i> www.brasilplural.com
CUSTODIANTE	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Praia do Botafogo, nº 228 Rio de Janeiro, RJ CEP: 22250-906 At.: Sr. Rafael Godoy Tel.: (21) 3923-3088 <i>E-mail:</i> rafael.godoy@brasilplural.com <i>Website:</i> www.brasilplural.com.br

ESCRITURADOR	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar São Paulo, SP CEP: 04538-132 At.: Sra. Mariana Natale Freitas Tel.: (11) 2740 2906 / (11) 4349 2906 <i>E-mail:</i> escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br <i>Website:</i> www.itau.com.br
AUDITOR INDEPENDENTE	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES Rua Dr. Paes de Barros, nº 33, 17º andar São Paulo, SP CEP: 04530-904 <i>Website:</i> https://home.kpmg.com/br/pt/home.html
ASSESSOR LEGAL	PMKA ADVOGADOS Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar CEP 05407 003, São Paulo - SP At.: Sr. Luis Henrique Mori Peyser Tel: (11) 3133-2500 <i>E-mail:</i> lhp@pmka.com.br <i>Website:</i> www.pmka.com.br

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos II e III deste Prospecto.

3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 123 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

3.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Administrador:	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
Coordenador Líder:	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
Montante Inicial da Oferta:	R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais).
Número de Cotas a serem Ofertadas:	3.360.000 (três milhões trezentos e sessenta mil) Cotas, não considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:	Será admitida a subscrição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta de 1.860.000 (um milhão oitocentos e sessenta mil) Cotas, totalizando R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões de reais), para a manutenção da Oferta.
Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas.
Cotas Adicionais:	Até 672.000 (seissentos e setenta e dois mil) Cotas, correspondente a R\$ 67.200.000,00 (sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), conforme o disposto no item “5.1. Características Básicas”, na página 84 deste.

Cotas do Lote Suplementar:	Até 504.000 (quinhentos e quatro mil) Cotas, correspondente a R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), conforme o disposto no item “5.1. Características Básicas”, na página 84 deste Prospecto.
Data prevista para o início da Oferta:	11 de dezembro de 2017.
Data de Liquidação das Cotas:	14 de dezembro de 2017.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Emissão:	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de Séries:	Série Única.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais, e aos Investidores Institucionais
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pela Cushman & Wakefield, cuja cópia integral está disponível como Anexo I a este Prospecto Preliminar.
Período de Colocação:	O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.

<p>Colocação e Procedimento de Distribuição:</p>	<p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item “5.13.4. Plano de Distribuição”, na página 92 deste Prospecto.</p> <p>A distribuição pública primária das cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>
<p>Admissão à Negociação das Cotas na B3:</p>	<p>As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p>
<p>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:</p>	<p>Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da</p>

	<p>Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DESCRITO NO ITEM 7.3.3., NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Inadequação:</p>	<p>O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante na página 123 deste Prospecto.</p> <p>O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Fatores de Risco:</p>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 123 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.</p>

<p>Publicidade:</p>	<p>Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página do Administrador: www.gerafuturo.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido); da CVM: www.cvm.gov.br (neste <i>website</i>, clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”) e da B3: www.b3.com.br (neste site clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- Administrador e Coordenador Líder:
<https://www.gerafuturo.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto)

- Coordenadores Contratados:
INTERMEDIUM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
<https://bancointer.com.br/dtvm/ofertas-publicas-renda-variavel.jsf>, neste *website* clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e posteriormente acessar o presente Prospecto.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

<http://www.ourinvest.com.br/fii/malls-brasil-plural> e em seguida clicar em Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

www.brasilplural.com.br (neste *website* clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Definitivo” para acessar o presente Prospecto).

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.brasilplural.com.br (neste *website* clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Definitivo” para acessar o presente Prospecto).

- Corretoras Contratadas:
ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CCTV
<https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/Detalhe/472/>

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

<http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste *website* procurar por “Oferta de Distribuição Pública do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”).

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

http://www.coinvalores.com.br/produtos_e_servicos/ofertas (neste *website* clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”).

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.

<https://www.easynvest.com.br/investimentos/investir-ofertas-publicas-ipo> (neste website clicar em “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”).

FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES

http://www.fatorcorretora.com.br/corretora_valores/produtos/oferta_publica/566/566.html

GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

<https://www.gradualinvestimentos.com.br/Investimentos/OfertaPublica> (neste website clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”).

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

<https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica> (neste website clicar em “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário - FII”).

MAGLIANO S.A. CCVM

<https://www.magliano.com.br/#!produtos/ofertas-publicas> (neste website clicar em "Malls Brasil Plural")

MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA.

<https://corretora.miraeasset.com.br/MinhaConta/ofertapublica/63587> (neste website clicar em “1a EMISSÃO DO MALLS BRASIL PLURAL FII”).

NOVA FUTURA CTVM LTDA

<https://www.novafutura.com.br/tesouro-direto-e-renda-fixa/> (neste website clicar em "IPO - Oferta Pública Inicial" e procurar pela oferta do "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO")

PLANNER CORRETORA DE CALORES S.A.<http://www.planner.com.br/oferta-publica/detalhe/177>

RENASCENÇA DTVM LTDA.

<https://www.renatrader.com.br/investir/ofertas-publicas.html> (neste website procurar pela oferta “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” e clicar no documento desejado).

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

https://www.socopa.com.br/Conteudo/Servicos_OfertaPublica.aspx (neste website clicar em “Malls Brasil Plural FII”).

SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO

<https://www.spinelli.com.br/Ofertas-Publicas/> (neste website clicar em “BR MALLS”).

- CVM:
www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)
- B3:
www.b3.com.br (neste *website* clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. Visão Geral do Fundo

O Fundo tem como foco a aquisição de participação em ativos imobiliários localizados no Brasil, de forma a gerar retornos consistentes com a Política de Investimentos estabelecida. A gestão será realizada pelo Grupo Brasil Plural, através da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., suportada por uma equipe experiente de profissionais, conforme pode ser verificado no item “4.1.2.4. Equipe de gestão: credenciais da equipe”, na página 50 deste Prospecto.

4.1.1. Sumário Executivo

- ✓ R\$ 336 MM Valor da Oferta para aquisição de 3 shopping Centers
- ✓ +70% NOI vem de ativos tradicionais consolidados
- ✓ 93,4% Taxa de ocupação média
- ✓ R\$ 34,7 MM de NOI para o portfólio de ativos em 2016
- ✓ Rendimento líquido estimado no 1º ano: 8,4%^{1,2}
- ✓ TIR estimada: 13,9% a.a. (real)^{1,2}

Ativo	Localização	ABL Total ('000 M2)	% Adquirido	Taxa de Ocupação ¹	Administrador
MACEIÓ SHOPPING	MACEIÓ, AL	36,4	54,2%	98%	Proshopping
OSASCO PLAZA SHOPPING	GRANDE SÃO PAULO, SP	14,6	39,6%	97%	Osasco Plaza Adm.
VIA BRASIL SHOPPING	RIO DE JANEIRO, RJ	36,4	49,0%	88%	AD Shopping
TOTAL/MÉDIA		87,4	47,6%	93,4%	

Fonte: Dados dos administradores dos shoppings; Nota 1 - Rentabilidade estimada não representa garantia de rentabilidade futura; Nota 2 - Estimativa da Consultoria Cushman & Wakefield; Nota 3 - Dados de 2016.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

4.1.2. Tese de Investimento

O Fundo será focado essencialmente em renda para os cotistas e não em desenvolvimento. O objetivo principal será a geração de retornos baseados principalmente na premissa de que os shoppings centers são ativos imobiliários resilientes, conforme demonstrado no item “4.1.2.2. Desempenho do setor de shoppings”, na página 45 deste Prospecto, uma vez que são diversificados do ponto de vista de número e tipos de lojistas (locatários) e que possuem contratos de locação ajustados por inflação.

1	Retorno-alvo
2	Momento do investimento <ul style="list-style-type: none">▪ Indicadores econômicos▪ Indicadores do setor de shoppings
3	Desempenho do setor de shoppings <ul style="list-style-type: none">▪ Vendas dos últimos 21 anos cresceram continuamente, apesar de diversas crises▪ Contratos de aluguel com lojistas são reajustados por inflação
4	Fundo com foco em renda <ul style="list-style-type: none">▪ +70% do fluxo de caixa do FII virá de ativos tradicionais consolidados▪ Diversificação (locatários, ativos e administradores)
5	Equipe de Gestão <ul style="list-style-type: none">▪ Experiência na gestão de diferentes veículos de investimento▪ Experiência no desenvolvimento e na operação de shopping centers
6	Investimento em Fundos Imobiliários

Retorno líquido estimado no 1º Ano do Fundo¹ = 8,4%
(depois de impostos, com contratos corrigidos por inflação)

Taxa SELIC
Estimativa para Dez/18: 7,3% (antes de impostos)

NTN-B (Principal) 2024
Dez/18 – 4,64% + correção por IPCA (antes de impostos)

Média da rentabilidade de dividendos dos fundos de shopping centers que compõem o IFIX²
5,6% a.a. estimados para próximos 12 meses

Fonte: Bloomberg, Sistema de Expectativas de Mercado BACEN (consulta em 15/09/2017); Nota 1: **Rentabilidade estimada não representa garantia de rentabilidade futura**; Nota 2: Excluindo FIGS11 que está em período de renda garantida

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

DIVERSIFICAÇÃO DO FII

70% do resultado operacional (NOI) do fundo vem de ativos consolidados

Portfólio com diversificação de operadores de shoppings

Portfólio com ativos diversificados geograficamente
(3 regiões metropolitanas diferentes, localizadas em 3 estados, e com diferentes perfis de consumidores)

Portfólio com diversificação de locatários
(+540 lojas)

Fonte: Dados dos ativos do portfólio

4.1.2.1. Momento do investimento

Diversos indicadores econômicos tais como a recuperação do crescimento do PIB, o aumento do índice de confiança do consumidor e a melhora no crescimento do setor varejista caracterizam o atual cenário para investimento no Fundo, sugerindo uma recuperação não apenas para o varejo, mas também para o setor de shopping centers (como podemos verificar nos gráficos a seguir).

CRESCIMENTO DO PIB

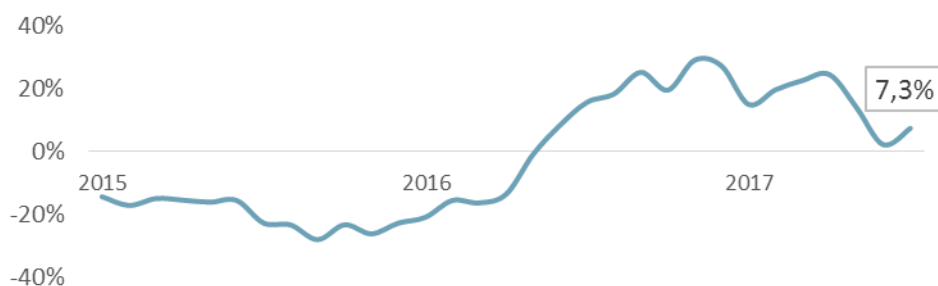
PIB (YoY%)



Fonte: IBGE Inteligência

CONFIANÇA DO CONSUMIDOR

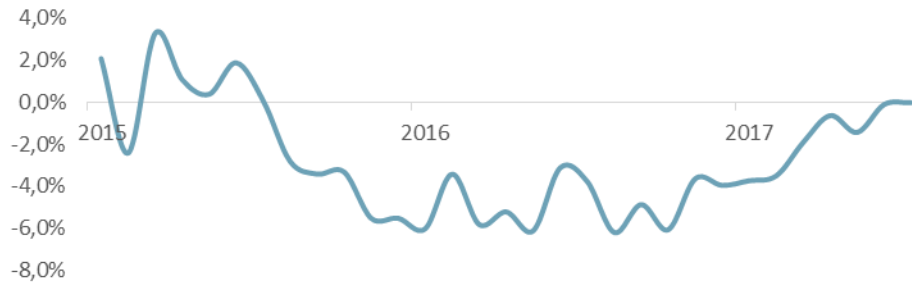
ÍNDICE DE CONFIANÇA DO CONSUMIDOR



Fonte: IBGE Inteligência

COMPORTAMENTO DO VAREJO

ÍNDICE CIELO DO VAREJO AMPLO (YoY%)



Fonte: IBGE Inteligência

FLUXO DE VISITAS EM SHOPPING CENTERS

VARIAÇÃO NAS VISITAS À SHOPPINGS (YoY%)



Fonte: IBGE Inteligência; Variação do Fluxo de Visitas à Shoppings YoY (IFLUX)

4.1.2.2. Desempenho do setor de shoppings

Acredita-se que a o crescimento continuo das vendas ao longo dos últimos 21 anos, mesmo em momentos de crises econômicas, tanto nacionais quanto internacionais, é evidência do desempenho do setor de shoppings como pode-se observar no gráfico abaixo:

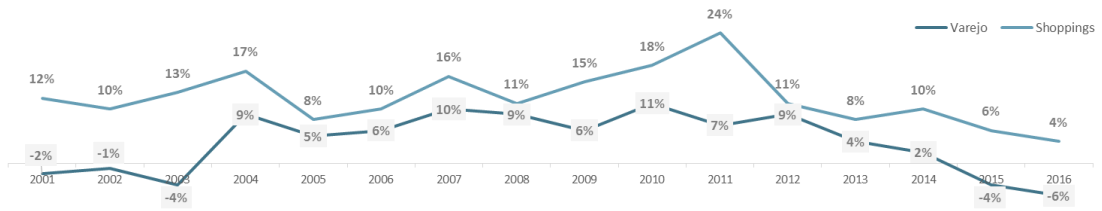
VENDAS DOS SHOPPINGS CRESCERAM CONTINUAMENTE NOS ULTIMOS 21 ANOS MESMO DURANTE PERIODOS DE CRISE



Média do Crescimento do PIB (95-2016): +2,3%
 Inflação Média (95-2016): +6,6%
Crescimento Médio das Vendas¹ (95-2016): +14,0%

Fonte: Abrasce, IBGE, Bloomberg; Nota 1 - ICVA: Índice Cielo do Varejo Amplo (Deflacionado)

HISTORICAMENTE AS VENDAS EM SHOPPINGS APRESENTARAM CRESCIMENTO SUPERIOR AO VAREJO TRADICIONAL

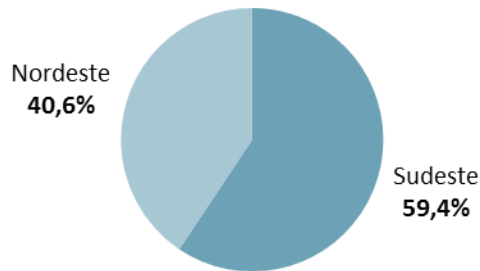


Fonte: IPEA Data; Abrasce

4.1.2.3. Fundo com foco em renda

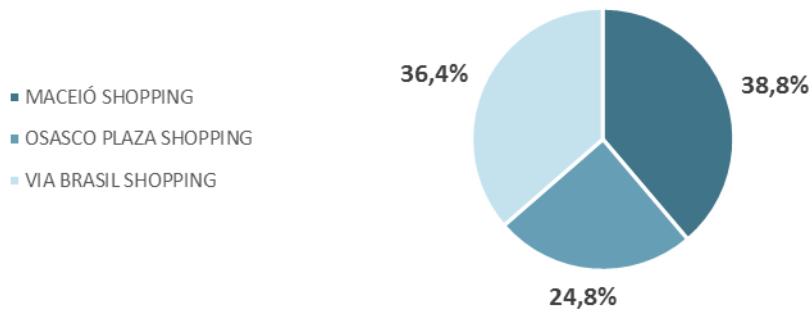
O portfólio de Ativos Alvo apresenta diversificação, seja em termos de localização (ativos em diferentes regiões e cidades), seja em termos de quantidade e tipos de lojistas (mais de 540 lojistas que ofertam diferentes tipos de serviços - cinema, restaurante, vestuário, dentre outros). Adicionalmente, a equipe já estruturou e conduziu também dezenas de operações financeiras relacionadas ao setor de shopping centers (envolvendo transações de M&A, estruturação e distribuição de fundos, entre outros).

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (ABL por região)



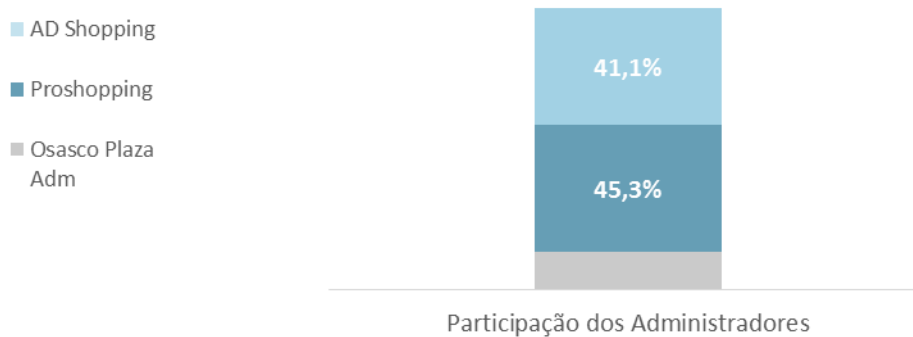
Fonte: Dados dos ativos do portfólio

DIVERSIFICAÇÃO DOS LOCATÁRIOS (+ 540 lojas)



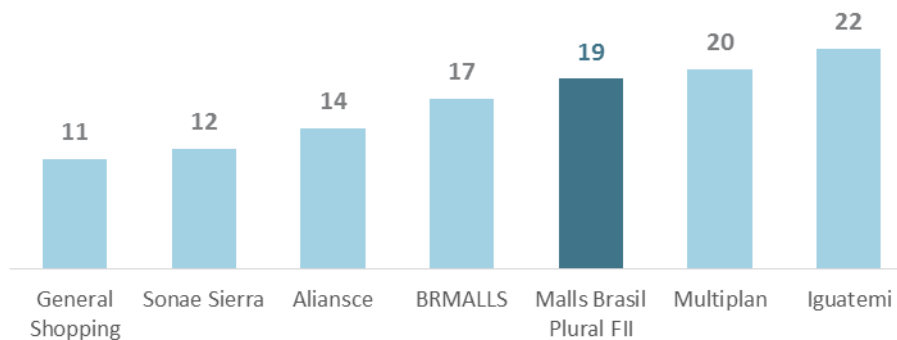
Fonte: Dados dos ativos do portfólio

ATIVOS OPERADOS POR DIFERENTES ADMINISTRADORES



Fonte: Dados dos ativos do portfólio

MATURIDADE DO PORTFÓLIO (MÉDIA DA IDADE DOS ATIVOS)



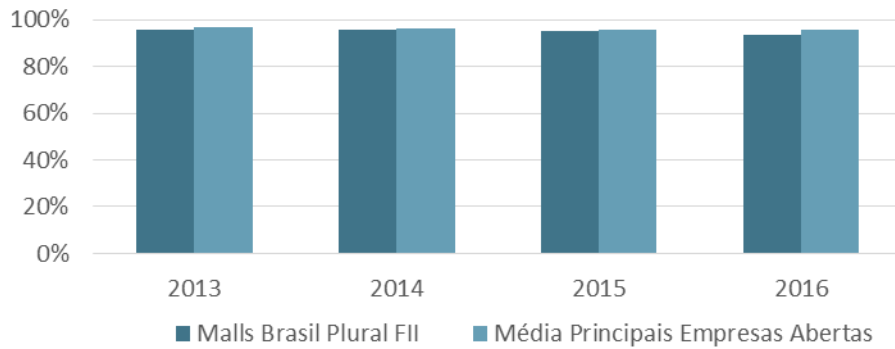
Fonte: Dados dos ativos do portfólio

Fonte: Dados dos ativos do portfólio

Comparação entre a performance histórica consolidada dos ativos que irão compor o FII com as principais empresas de shopping center de capital aberto¹

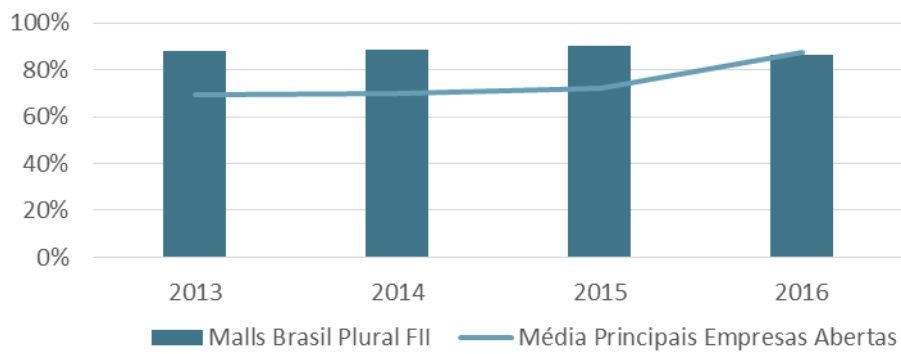
Nota 1: Principais empresas consideradas foram: Multiplan, BRMALLS, Iguatemi e Aliansce

TAXA DE OCUPAÇÃO



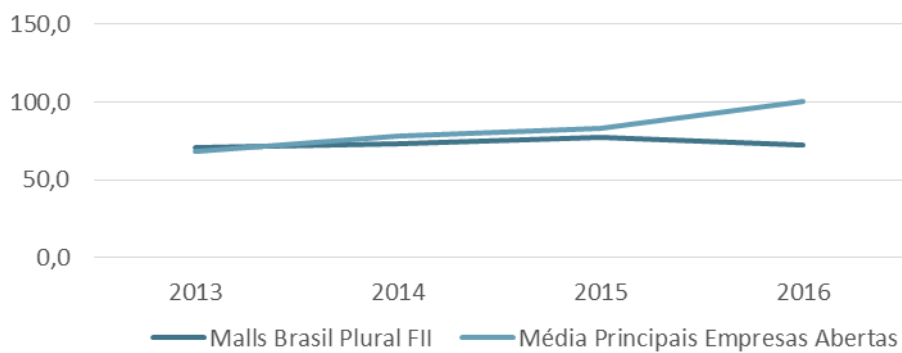
Fonte: Dados do Portfólio de ativos e sites de RI das empresas abertas

MARGEM NOI



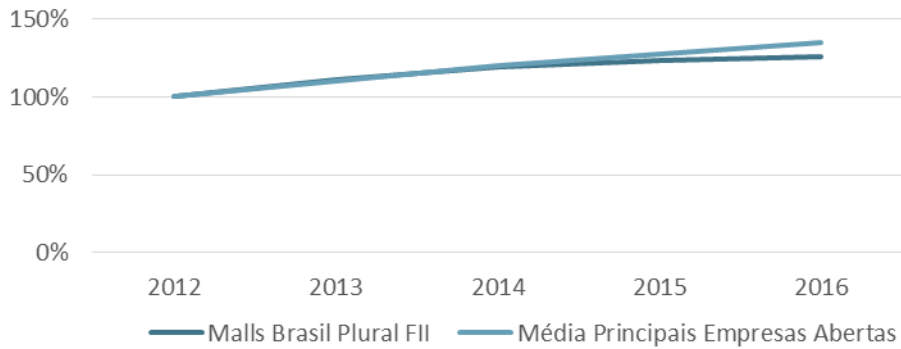
Fonte: Dados do Portfólio de ativos e sites de RI das empresas abertas

RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO MENSAL (NOI) POR M²



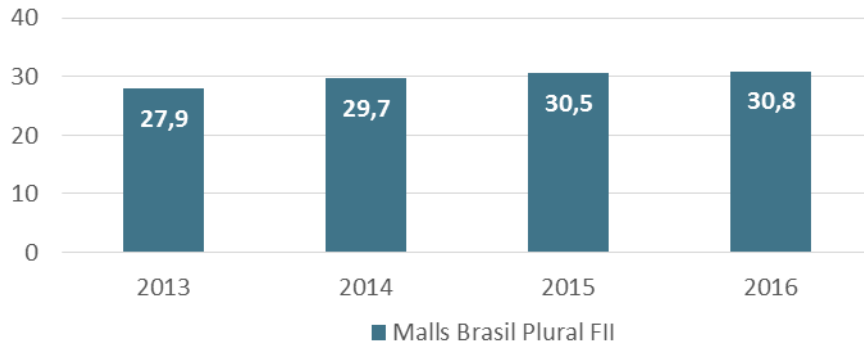
Fonte: Dados do Portfólio de ativos e sites de RI das empresas abertas

CRESCIMENTO ACUMULADO ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)



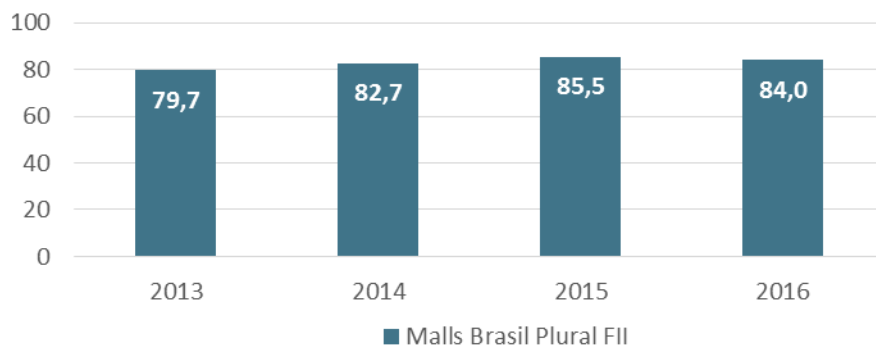
Fonte: Dados do Portfólio de ativos e sites de RI das empresas abertas

RECEITA ANUAL COM ALUGUEL



Fonte: Dados do Portfólio de ativos

RECEITA MENSAL TOTAL (R\$) POR M²



Fonte: Dados do Portfólio de ativos

Ativo	Resultado Operacional (NOI) Competência			
	2013	2014	2015	2016
MACEIÓ SHOPPING	14,4	14,8	15,1	15,8
OSASCO PLAZA SHOPPING	8,9	9,3	9,6	8,8
VIA BRASIL SHOPPING	10,4	10,9	12,2	10,2
Total	33,7	35,0	36,9	34,8

Fonte: Dados do Portfólio de ativos

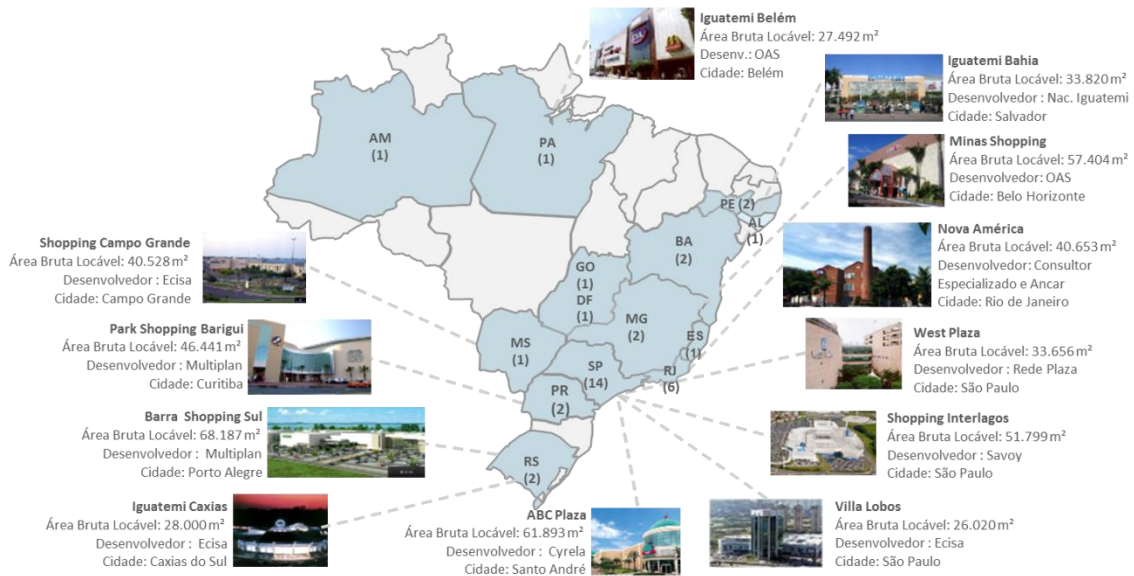
Ativo	Taxa de Ocupação			
	2013	2014	2015	2016
MACEIÓ SHOPPING	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%
OSASCO PLAZA SHOPPING	98,7%	100,0%	98,8%	97,3%
VIA BRASIL SHOPPING	92,9%	92,3%	91,2%	87,9%
Média	96,5%	96,8%	96,0%	94,4%

Fonte: Dados do Portfólio de ativos

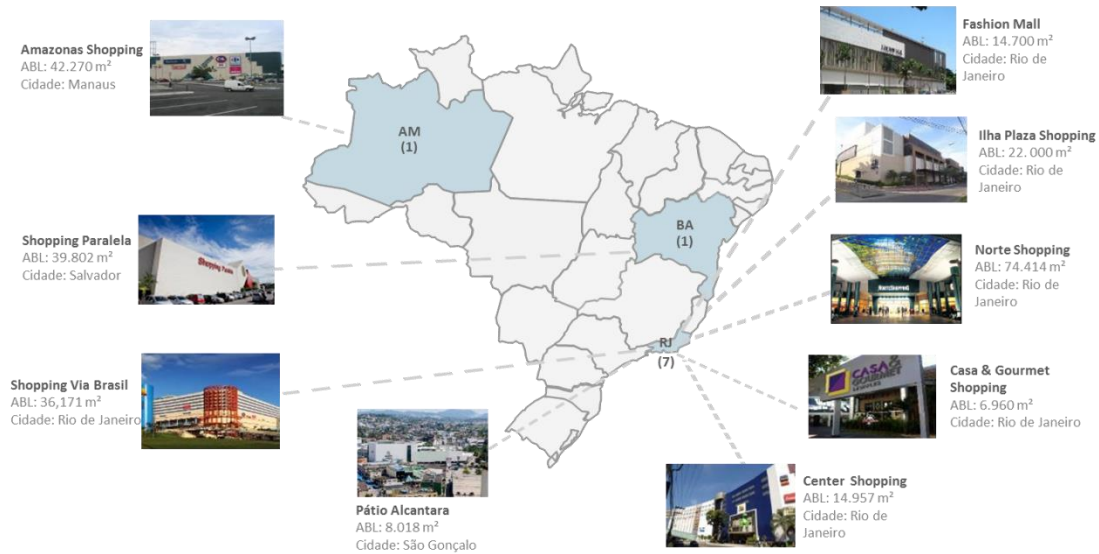
4.1.2.4. Equipe de gestão: credenciais da equipe

A equipe responsável pela gestão do Fundo possui comprovada experiência na gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários e, particularmente, no setor imobiliário e de *shopping centers*. Os membros da equipe já participaram ativamente no desenvolvimento de 12 *shopping centers* e na administração de outros 9 *shopping centers*.

Credenciais | Desenvolvimento de Shoppings



Credenciais | Administração de Shoppings



4.1.2.5. Investimento em Fundos Imobiliários

Vantagens de investir em FIIs

Acesso ao mercado imobiliário	O fundo de investimento imobiliário permite que investidores com volume menor de recursos possam investir no mercado imobiliário. Além disso, por ser fracionado em cotas, o investidor tem a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequar a sua capacidade financeira.
Diversificação	Alguns fundos, conforme previsto em seu regulamento, permitem investimentos em diferentes tipos de imóveis e em títulos de renda fixa.
Gestão e Administração	O fundo conta com profissionais que realizam a gestão e administração dos investimentos.
Imposto de Renda	Há isenção de IR para rendimentos mensais de pessoas físicas, que tenham menos de 10% de cotas do fundo imobiliário, cujas cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores e que tenham mais de 50 cotistas. Esta isenção será aplicável ao Malls Brasil Plural FII.

4.2. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

4.3. Objetivo do Fundo

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

O objeto do Fundo não poderá ser alterado sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.12.7 do Regulamento do Fundo.

4.4. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016.

4.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

4.6. Classificação ANBIMA

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

4.7. Política de Investimentos

O Fundo tem gestão ativa, realizada nos termos do item “4.10.2. Obrigações do Gestor”, constante da página 55 deste Prospecto, e sua política de investimentos consiste no investimento direto e indireto nos Ativos Imobiliários, na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08.

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

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

O Administrador pode, conforme orientações do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem

exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

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

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

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

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

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

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

Imobiliários que não sejam títulos ou valores mobiliários deverá ser objeto de análise e aprovação pelo Administrador.

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

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

4.8. Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade constante no Anexo I deste Prospecto foi realizado pela Cushman & Wakefield, e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão (“Estudo de Viabilidade”).

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação nos Ativos Alvo. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da

Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos Alvo. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

4.9. Cotas

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

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.

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 de 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.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XIV do Regulamento e na Seção “5. Características da Oferta”, na página 84 deste Prospecto.

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

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas.

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

Quando da subscrição das Cotas, o Investidor da Oferta deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor deste Prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, constantes da Seção “Fatores de Risco”, na página 123 deste Prospecto; (iv) da Política de Investimentos; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Não poderá ser iniciada nova oferta de Cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da presente Oferta.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

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.

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

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

Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Conforme disposto no artigo 14.17 do Regulamento, é vedada a negociação de fração das Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas.

4.10. Administrador e o Gestor

4.10.1. Obrigações do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, bem como da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor, as obrigações abaixo elencadas:

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no item “4.12. Despesas e Encargos do Fundo”, na página 66 deste Prospecto, e no artigo 18.1 do Regulamento;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos nos artigos 19.3 e 19.4 do Regulamento, e na e regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- k) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no artigo 2.8 do Regulamento;

- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
 - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

4.10.2. Obrigações do Gestor

O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão e no Regulamento:

- a) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de interesses, Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que sejam títulos e

valores mobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Capítulo VI do Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, e à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no artigo 2.8 do Regulamento;

e) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

f) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;

g) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

h) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

- i) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- j) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e sugerir (i) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (ii) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- k) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e sugerir (i) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (ii) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- l) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- m) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- n) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- o) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis;
- p) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- q) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas; e
- r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: http://www.brasilplural.com/produtosestruturados/Content/Files/Politica_de_Voto_BRPP%20Gestao%20de%20Produtos.pdf

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

4.10.3. Vedações ao Administrador e Gestor

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

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- l) 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;
- m) 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
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista na alínea “j” 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.

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

4.10.4. Substituição do Administrador e/ou do Gestor

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

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Capítulo XXII do Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no artigo 22.12.7 do Regulamento.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo

Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compoñham o portfólio do Fundo.

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

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

No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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.

A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados neste item 4.10.4., bem como nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

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

Caso a Assembleia Geral de Cotistas, reunida para deliberar sobre a eleição de substituto para o Administrador, conforme mencionado acima, nos termos do item 10.4. do Regulamento, não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do

novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, estabelecido no item 10.6. do Regulamento, convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

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

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo artigo 7.1 do Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

4.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

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

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por

cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

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

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

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

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de saída.

4.12. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) Gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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) Custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) Gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto nos artigos 6.3 e 20.4 do Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

- (xiii) Taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiv) Honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;
- (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xvii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 do Regulamento.

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

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.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no artigo 7.2 do Regulamento.

4.13. Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

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

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.

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

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que tratam os parágrafos acima incluem:

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

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

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

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;

- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no artigo 22.12.1 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de formador de mercado que seja Pessoa Ligada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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.

O pedido de que trata o parágrafo 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.

O percentual acima mencionado deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima descrita, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de até 10 (dez) dias acima previsto, nos termos do item 22.11.3 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

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

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

Ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 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.

Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido acima mencionado;

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 acima.

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

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.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI, acima;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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.

4.14. Representante dos Cotistas

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.

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

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

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

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

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.

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.

4.15. Demonstrações Financeiras do Fundo

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

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

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

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

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

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

4.16. Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

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

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

O Administrador, conforme recomendação do Gestor, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo acima mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos mencionados acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência de nova emissão de Cotas na qual poderá ser estabelecido 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, nos termos do item 14.3. do Regulamento.

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

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

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

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

4.17. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “www.genialinvestimentos.com.br” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item “2.1. Informações sobre as partes”, na página 25 deste Prospecto.

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.

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; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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.

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

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.

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.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no 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.

4.18. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

4.19. Alteração do Tratamento Tributário

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

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.

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.

4.20. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do artigo 9.1 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

4.21. Emissão de Novas Cotas

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

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

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

No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo: (i) realizadas até o limite do Capital Autorizado do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável; e (ii) realizadas em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, sendo certo que, caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

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

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Características Básicas

O Montante Inicial da Oferta é de 3.360.000 (três milhões trezentos e sessenta mil) Cotas, em série única, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais), sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais e das Cotas do Lote Suplementar. O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente à 1.860.000 (um milhão oitocentos e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Os Investidores da Oferta deverão adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas, correspondentes ao valor total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), considerando o Preço de Emissão.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 504.000 (quinhentos e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 67.200.000,00 (sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), correspondente a 672.000 (seiscentos

e setenta e dois mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão das Cotas Adicionais ou das Cotas do Lote Suplementar poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da Emissão de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentárias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

5.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

5.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

5.4. Pessoas Vinculadas

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas conforme Plano de Distribuição

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “7.3.3. O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 147 DESTE PROSPECTO.

5.5. Alocação e Liquidação Financeira das Cotas

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação, correspondente ao 3º (terceiro) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3.

5.6. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, 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 nº 400/03, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas 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 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido o 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, conforme o disposto nos subitens “i” e “ii” acima.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “7.3.1. RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO”, NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO.

5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em manter sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b), acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

5.8. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

5.9. Público Alvo

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM) que realizem a liquidação financeira das Cotas por ele subscritas junto à instituição responsável pela custódia de seus próprios ativos, conforme indicado no respectivo Boletim de Subscrição, 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, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

5.10. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 123 a 151 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

5.11. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em 08 de novembro de 2017.

5.12. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	25 de setembro de 2017
2	• Protocolo de pedido de admissão e listagem da Oferta junto à B3	28 de setembro de 2017
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	31 de outubro de 2017
4	• Divulgação do Comunicado ao Mercado • Início do Período de Reserva	09 de novembro de 2017
5	• Divulgação da Republicação do Aviso ao Mercado publicado em 31 de outubro de 2017 com o Objetivo de Comunicar a Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo para Desistência e Inclusão dos Logos das Instituições Participantes da Oferta	27 de novembro de 2017
6	• Início do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	28 de novembro de 2017
7	• Encerramento do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	04 de dezembro de 2017
8	• Encerramento do Período de Reserva • Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores	08 de dezembro de 2017
9	• Procedimento de Coleta de Intenções • Concessão do registro da Oferta pela CVM • Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	11 de dezembro de 2017
10	• Data de Alocação de Cotas pela B3	12 de dezembro de 2017
11	• Data de Liquidação	14 de dezembro de 2017
12	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	15 de dezembro de 2017
13	• Data de início da negociação das Cotas na B3	18 de dezembro de 2017

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 88 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

O Coordenador Líder da Oferta realizará apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

5.13. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto Preliminar, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção “2. Identificação do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 25 deste Prospecto.

5.13.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) (“Comissionamento”), a ser dividido da seguinte forma: (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação: 0,50%** (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o Montante Inicial da Oferta; e (ii) **Comissão de Colocação: 3,25%** (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder o Comissionamento devido à vista, em moeda corrente nacional.

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

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Contratadas, o Coordenador Líder ou qualquer das Instituições Contratadas, conforme o caso, oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição

para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O Fundo obriga-se a arcar, de forma exclusiva, com todos os custos e despesas relativos à Oferta, incluindo, mas não se limitando: (a) a confecção do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; (b) a publicação e divulgações necessárias à Oferta, exigidas pelo Contrato de Distribuição ou requeridas pela lei ou demais normativos pertinentes à matéria; (c) ao registro do Regulamento e respectivas alterações no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos; (d) ao registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) ao registro das Cotas na B3; (f) a elaboração, distribuição, publicação e veiculação, conforme aplicável, de todo material necessário à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao material publicitário, Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, entre outros e sua eventual apresentação ou divulgação, na forma da regulamentação aplicável; (g) aos Assessores Legais, auditores e quaisquer outros prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta, incluindo os tributos aplicáveis à sua respectiva remuneração; e (h) despesas de organização e realização de Apresentações para Potenciais Investidores incorridas pelo Coordenador Líder, incluindo nas fases de *pré-marketing* (como *pilot fishing* e *investor education*).

Caso o Coordenador Líder incorra em despesas no âmbito da Oferta, o Fundo deverá reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas *out of pocket*, tais como passagens aéreas, táxi, hospedagem e refeições entre outras, realizadas pelo Coordenador Líder, desde que devidamente comprovadas, observado o limite individual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). As despesas que individualmente ultrapassarem este limite deverão ser previamente aprovadas pelo Fundo. Tal reembolso deverá ser feito pelo Fundo no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de cópia dos respectivos comprovantes, em moeda corrente com recursos imediatamente disponíveis.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais o Fundo deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do Comissionamento a ser repassado.

5.13.2. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

5.13.3. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, conforme o caso.

5.13.4. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados;
- (vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta

somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

(viii) após a divulgação do Anúncio de Início: os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;

(ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com do Plano de Distribuição; e

(x) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

5.13.5.Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva que se inicia em 09 de novembro de 2017 (inclusive) e se encerra em 08 de dezembro de 2017 (inclusive) (“Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 1.680.000 (um milhão seiscentos e oitenta mil) Cotas (sem

considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor Não Institucional, sendo que, se o Investidor Não Institucional 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do 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, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

(v) até as 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos “ii”, “iii” e “ da Cláusula 6.1., do Contrato de Distribuição, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. 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 Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

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 ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, 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, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

5.13.6. 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 do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, 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 Colocação da Oferta Institucional”).

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

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

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 disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* 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 tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

5.13.8. Custos Estimados de Distribuição

Além do Comissionamento descrito acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, incluindo as despesas *out of pocket*, e, caso tais despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação. As despesas mencionadas neste item incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); e (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM nº 400/03; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações ao longo da Oferta e em eventual emissão de Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação ¹	R\$ 1.890.827,24	R\$ 0,56	0,563%
Comissão de Colocação ¹	R\$ 12.290.377,04	R\$ 3,66	3,658%
Assessores Legais	R\$ 400.000,00	R\$ 0,12	0,119%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 283.291,10	R\$ 0,08	0,084%
Taxa de Análise B3	R\$ 10.884,00	R\$ 0,00	0,003%
Taxa de Listagem de Emissores	R\$ 9.126,00	R\$ 0,00	0,003%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 128.484,00	R\$ 0,04	0,038%
Registro ANBIMA	R\$ 11.450,88	R\$ 0,00	0,003%
Laudo de Avaliação	R\$ 144.164,00	R\$ 0,04	0,043%
ITBI	R\$ 9.247.500,00	R\$ 2,75	2,752%
Publicações & Roadshow	R\$ 400.000,00	R\$ 0,12	0,119%
TOTAL	R\$ 24.816.104,26	R\$ 7,39	7,386%

(1) Custos com gross up: O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (Gross up).

5.13.9. Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Contratadas para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas de emissão do Fundo, por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

Conforme consta do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do Regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, o Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar as Instituições Contratadas por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das Instituições Contratadas, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irretroatável no Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração das Instituições Contratadas, bem como a efetivação do pagamento (“Comissionamento das Instituições Contratadas”), nos termos dos respectivos termos de adesão que vierem a ser celebrados pelas Instituições Contratadas, observado que o montante do Comissionamento das Instituições Contratadas estará limitado ao montante do Comissionamento previsto acima.

O Comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação das Instituições Contratadas.

A participação das Instituições Contratadas, assim como as obrigações que assumirem no âmbito da Oferta, não afetará, de qualquer forma, as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder será responsável, perante o Fundo, pelo pagamento dos valores correspondentes e devidos pelos Investidores da Oferta à integralização das Cotas por eles subscritas e cujos valores eventualmente tenham sido direcionados ao Coordenador Líder, distribuídas no mercado por meio das demais Instituições Contratadas.

5.14. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no item “5.13.8. Custos Estimados de Distribuição, na página 103 do presente Prospecto Preliminar) serão aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na aquisição dos Ativos Alvo descritos nos itens abaixo, em conformidade com a Política de Investimentos, observada a Prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo, conforme descrita no item “5.14.4. Prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo”, na página 111 deste Prospecto.

- Maceió Shopping;
- Osasco Plaza; e
- Via Brasil.

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta (R\$ 336.000.000,00), a destinação dos recursos está prevista para ocorrer da seguinte forma:

- Aquisição das participações estipuladas nos Ativos Alvo: R\$ 308,25 milhões, correspondente a participação de 54,2% (cinquenta e quatro inteiros e dois décimos por cento) do Maceió Shopping, 39,6% (trinta e nove inteiros e seis

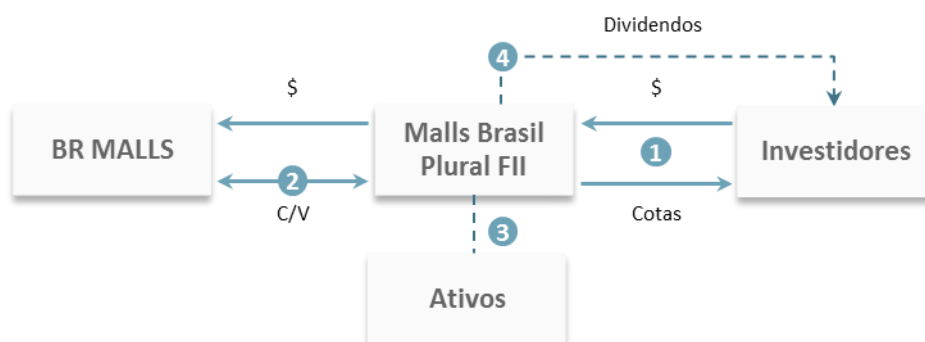
décimos por cento) do Osasco Plaza Shopping, e 49% (quarenta e nove por cento) do Via Brasil Shopping Rio.

- Custos da Oferta: R\$ 24,8 milhões, conforme descritos no item “5.13.8. Custos Estimados de Distribuição”, na página 103 deste Prospecto.
- O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos Alvo e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, será aplicado em instrumentos financeiros líquidos de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos constante do item “4.7. Política de Investimentos”, na página 52 deste Prospecto.

Os recursos provenientes da Oferta não serão destinados ao pagamento de dívidas, passivos de qualquer natureza, ou à manutenção dos Ativos Alvo.

5.14.1. Maceió Shopping


Estrutura de Aquisição do Maceió Shopping




- 1 Captação de recursos no mercado junto a investidores (varejo, institucionais) para investimento no Malls Brasil Plural FII
- 2 Malls Brasil Plural FII e Empresa celebram compra e venda de imóveis e procedem com sua liquidação financeira
- 3 Malls Brasil Plural FII passa a deter os ativos alvo e inicia a administração das participações
- 4 Malls Brasil Plural FII passa a administrar as participações e gerir o fluxo de caixa de forma a pagar dividendos para os cotistas

Descrição do Maceió Shopping

MACEIÓ SHOPPING





DESTAQUES DO ATIVO

- Primeiro shopping da cidade
- Ativo consolidado, passou por uma expansão e revitalização recente
- Localizado na região central da cidade, próximo dos bairros mais nobres (Ponta Verde e Pajuçara).
- Cidade com mais de 1 milhão de habitantes e pouca concentração de ABL por m²
- Mix completo de lojas, incluindo centro médico e Espaço Cidadão ("Já")

LOJAS DESTACADAS

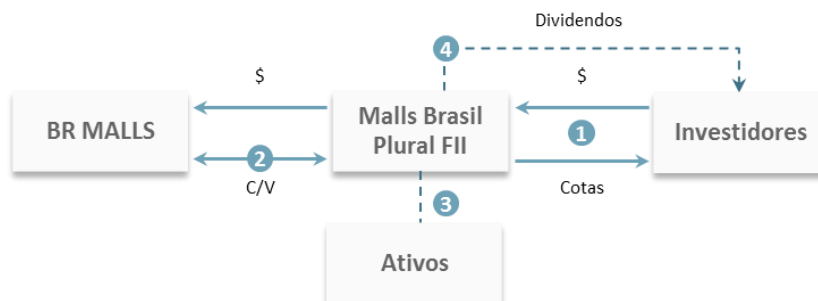
Lojas Renner
Lojas Americanas
C&A
Cinema Kinoplex
Marisa
Riachuelo
Casas Bahia

Fonte: Dados da empresa e IBGE

DESCRIÇÃO DO MACEIÓ SHOPPING	
Descrição do Imóvel	
Número da Matrícula	59254, 59255, 99378, 59341, 59256 a 59263, 59266 a 59298, 59299 a 59335, 59336 a 59340 e 99379 a 99435.
Cartório de Registro de Imóveis	1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL
Localização do Imóvel	Av. Gustavo Paiva, 2990 Mangabeiras, Maceió - AL
Atual Proprietário	BR Malls Participações S.A. e Empresa Patrimonial Industrial IV Ltda.
Registro do Condomínio	A convenção de condomínio está averbada nas matrículas do imóvel aplicáveis
Descrição das Atividades	
Descrição das Atividades Existentes no Imóvel	Lojistas: diversos segmentos, tais como vestuário, eletrodomésticos, alimentação e etc. Empreendedor: Estacionamento
Data de Inauguração	30/04/1989
Área do Terreno	76.310,81 m ²
ABL	29.845,84 m ²
Vagas de Estacionamento	1.640
Número de Lojas	211
Perfil de Consumidor	A: 5% B: 40% C: 32% D: 23%

5.14.2. Osasco Plaza Shopping

Estrutura de Aquisição do Osasco Plaza Shopping



- 1 Captação de recursos no mercado junto a investidores (varejo, institucionais) para investimento no Malls Brasil Plural FII
- 2 Malls Brasil Plural FII poderá adquirir a participação imobiliária direta do imóvel, mediante contrato compra e venda de imóveis, ou a participação societária da sociedade proprietária do imóvel ¹
- 3 Malls Brasil Plural FII passa a deter os ativos alvo e inicia a administração das participações societárias
- 4 Malls Brasil Plural FII passa a administrar as participações e gerir o fluxo de caixa de forma a pagar dividendos para os cotistas

(1) Após a aquisição da participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio da sociedade proprietária do imóvel, procederá com a transferência do imóvel diretamente ao Fundo.

Descrição do Osasco Plaza Shopping

OSASCO PLAZA SHOPPING



DESTAQUES DO ATIVO

- Ativo consolidado, inaugurado em 1995
- Localizado no Calçadão de Osasco região com fluxo mensal de 3 milhões de pessoas, segunda maior rua de comércio varejista (atrás apenas da Rua 25 de Março em São Paulo)
- Cidade com o 8º maior PIB do país
- Acessibilidade: Próximo à estações de trem da CPTM (linhas 8 e 9)
- Mix completo de lojas

LOJAS DESTACADAS

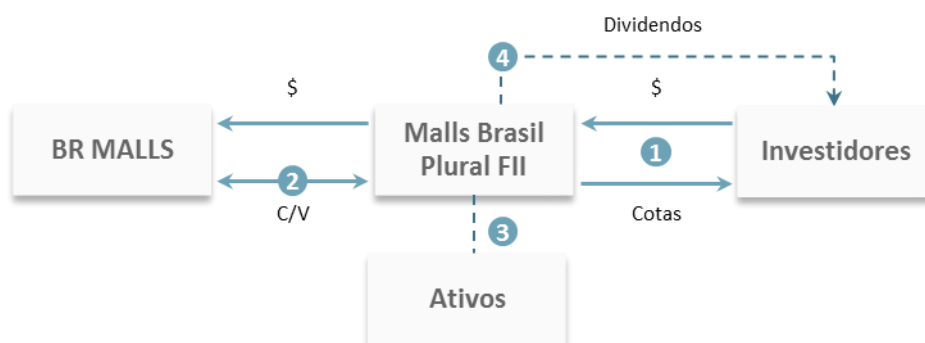
Casas Bahia
Lojas Americanas
Fast Shop
Marisa
Riachuelo

Fonte: Dados da empresa, IBGE e Prefeitura de São Paulo

DESCRIÇÃO DO OSASCO PLAZA SHOPPING	
Descrição do Imóvel	
Número da Matrícula	15.623
Cartório de Registro de Imóveis	1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP
Localização do Imóvel	Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, 81, Centro, Osasco - SP
Atual Proprietário	B Sete Participações S.A.
Registro do Condomínio	Não há condomínio constituído
Descrição das Atividades	
Descrição das Atividades Existentes no Imóvel	Lojas de diversos segmentos, tais como vestuário, eletrodomésticos, alimentação e etc; e exploração de estacionamento.
Data de Inauguração	19/04/1995
Área do Terreno	27.254,00 m2
ABL	14.643,30 m2
Vagas de Estacionamento	1.100
Número de Lojas	135
Perfil de Consumidor	A: 11% B: 50% C: 32% D: 7%

5.14.3. Via Brasil Shopping

Estrutura de Aquisição do Via Brasil Shopping



- 1 Captação de recursos no mercado junto a investidores (varejo, institucionais) para investimento no Malls Brasil Plural FII
- 2 Malls Brasil Plural FII e Empresa celebram compra e venda de imóveis e procedem com sua liquidação financeira
- 3 Malls Brasil Plural FII passa a deter os ativos alvo e inicia a administração das participações
- 4 Malls Brasil Plural FII passa a administrar as participações e gerir o fluxo de caixa de forma a pagar dividendos para os cotistas

Descrição do Via Brasil Shopping

VIA BRASIL SHOPPING





DESTAQUES DO ATIVO

- Localizado no Rio de Janeiro, entre a Avenida Brasil e a Dutra, região com alto fluxo de veículos e pessoas
- Shopping com boa ancoragem e foco na oferta de serviços (Cinema e Praça de Alimentação são referências)
- Mix completo de Lojas
- Administração AD Shopping

LOJAS DESTACADAS

Estácio de Sá
Riachuelo
Lojas Americanas
Casas Bahia
Kalunga
RI HAPPY

Fonte: Dados da empresa

DESCRIÇÃO DO VIA BRASIL SHOPPING	
Descrição do Imóvel	
Número da Matrícula	217475 a 217479, 217481 a 217501, 217507 a 217523, 217525 a 217570, 217572 a 217575, 217576 a 217644, 217646 a 217670, 217672 a 217695, 217698 a 217737, 217739 a 217790, 217801 a 217816 e 217831 a 217832
Cartório de Registro de Imóveis	Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício do Rio de Janeiro
Localização do Imóvel	Rua Itapera, 500 - Irajá Rio de Janeiro / RJ
Atual Proprietário	BR Malls: 49% ECIA: 51%
Registro do Condomínio	A convenção de condomínio não está averbada na matrícula do imóvel
Descrição das Atividades	
Descrição das Atividades Existentes no Imóvel	Lojistas: diversos segmentos, tais como vestuário, eletrodomésticos, alimentação e etc. Empreendedor: Estacionamento
Data de Inauguração	30/04/2011
Área do Terreno	150.092
ABL	35.442,70 m2
Vagas de Estacionamento	1.782
Número de Lojas	198
Perfil de Consumidor	A: 12% B: 69% C: 19%

5.14.4. Prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo

Na hipótese de Distribuição Parcial, os recursos captados pelo Fundo a partir desta Oferta deverão ser utilizados, preferencialmente, para aquisição dos Ativos Alvo na seguinte ordem de prioridade, a qual poderá ser alterada pelo Administrador, em comum acordo com o Gestor:

- Maceió Shopping;
- Osasco Plaza; e
- Via Brasil.

Os Investidores da Oferta deverão observar os fatores de risco constantes da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, especialmente o “Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico” constante na página 130, o “Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos” constante na página 131, e o “Risco de Compartilhamento do Controle” constante na página 131.

5.15. Regras de Tributação

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

5.15.1. Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

5.15.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

5.15.3. Imposto de Renda - Cotistas do Fundo

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis

nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

5.15.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos - Carteiras do Fundo

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

5.15.5. IOF/Títulos - Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão 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 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

5.15.6. Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tribuam a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados "Paraísos Fiscais"), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c", do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

5.15.7. Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

5.16. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Administrador, mediante solicitação do Gestor, poderá optar pela contratação de um formador de mercado, visando fomentar a liquidez das Cotas.

O Coordenador Líder recomendou formalmente ao Fundo que, a seu exclusivo critério, contratasse instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas do Fundo; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

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

6. VISÃO GERAL DO MERCADO DE SHOPPING CENTER

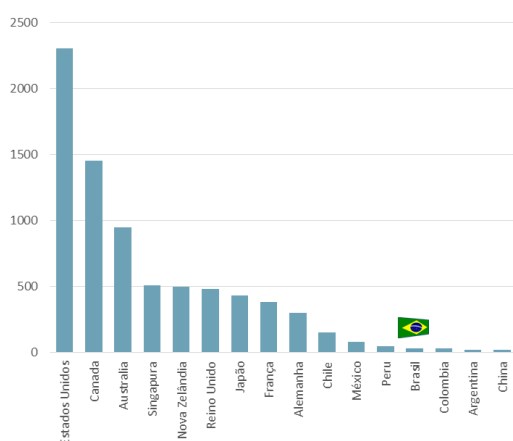
Em sua essência, shopping centers são negócios imobiliários com foco em diversos tipos de locatários, como por exemplo, serviços, alimentação, hipermercado, beleza, eletrodomésticos, etc, em um só local para a comodidade do consumidor.

Gradativamente, além de centro de compras, os shopping centers têm se tornando, cada vez mais, também, centros de lazer e entretenimento. O faturamento do setor em 2016 foi de R\$157,9 bilhões, segundo a Abrasce. A indústria de shoppings centers representou 2,6% (dois inteiros e seis décimos por cento) do PIB e é responsável por empregar diretamente mais de um milhão de pessoas.

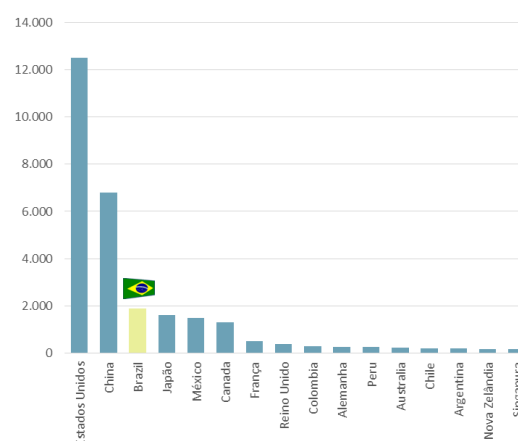
BRASIL E ECONOMIAS MAIS DESENVOLVIDAS

A indústria brasileira de shoppings está pouco penetrada quando comparada as outras economias mais desenvolvidas do mundo. Enquanto o Brasil possui 76m² área bruta locável (“ABL”) por mil pessoas, os principais comparáveis latinos, Chile e Mexico, possuem 167 e 89 respectivamente.

ABL PER CAPITA PELO MUNDO



ABL POR PIB PER CAPITA PELO MUNDO



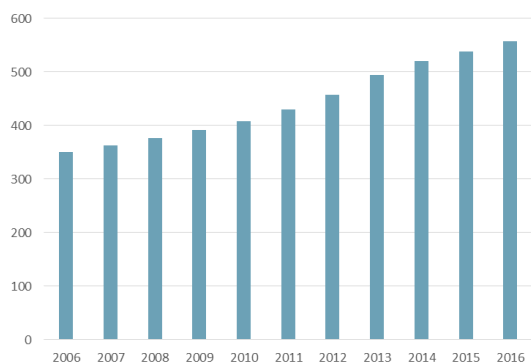
Fonte: Banco Mundial, SCCA, Cushman & Wakefield, IBGE

DISTRIBUIÇÃO

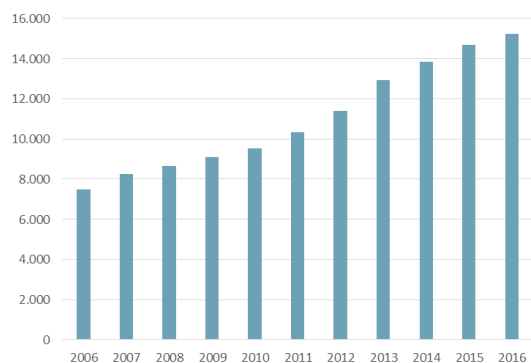
A indústria de shopping centers no Brasil, com mais de 50 (cinquenta) anos de história, contava com 558 (quinhentos e cinquenta e oito) shoppings em operação em dezembro

de 2016 de acordo com a Associação Brasileira de Shoppings Centers, o que representa um crescimento constante de 4,7% (quatro inteiros e sete décimos por cento) ao ano na última década.

NÚMERO DE SHOPPINGS - BRASIL



ABL ESTIMADA (MN M²) - BRASIL

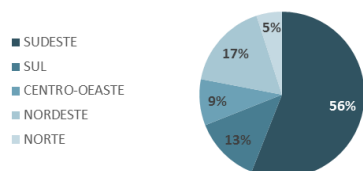


Fonte: Abrasce

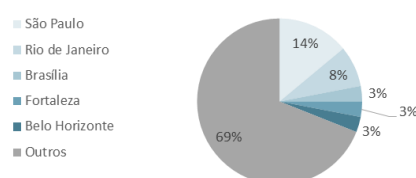
A área bruta locável (ABL) da indústria de shoppings brasileira alcançou 15,2 milhões de metros quadrados, aumento de 3,8% (três inteiros e oito décimos por cento) em relação à 2015. Analogamente, de acordo com Censo Brasileiro de Shopping Center 2016-2017, o crescimento desta métrica na última década foi de 103,4% (cento e três inteiros e quatro décimos por cento) - puxado pela inauguração de 207 shoppings centers, além de expansões.

Com 56% da ABL, a região sudeste é, de longe, a que possui maior concentração de shoppings. Por exemplo, a área bruta locável dos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro é equivalente a toda a área locável da região do nordeste brasileiro.

DISTRIBUIÇÃO DA ABL POR REGIÕES



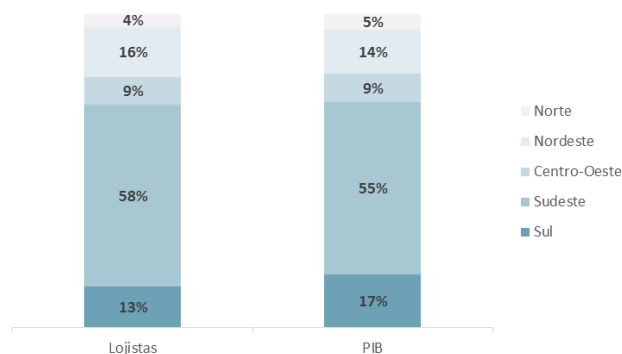
DISTRIBUIÇÃO DA ABL PELAS MAIORES CIDADES



Fonte: Abrasce; Alshop

O faturamento dos lojistas em 2016 segue uma distribuição muito similar à da renda gerada em cada uma das regiões, o que se reflete também na distribuição de ABL verificada anteriormente.

VENDAS DE LOJISTAS VS. RENDA POR REGIÃO

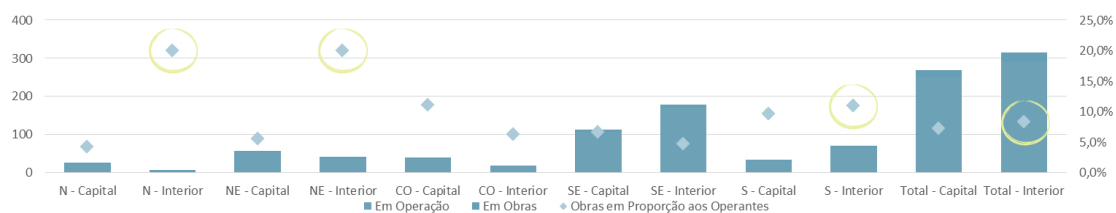


Fonte: Abrasce, Alshop

A criação de novos empreendimentos fora das capitais brasileiras tem se intensificado nos últimos anos. Dos 20 (vinte) novos shoppings inaugurados em 2016, apenas sete estavam localizados em capitais. Outro fato recentemente recorrente são municípios que recebem o primeiro shopping center: nos últimos seis anos, 56 cidades estrearam nessa indústria.

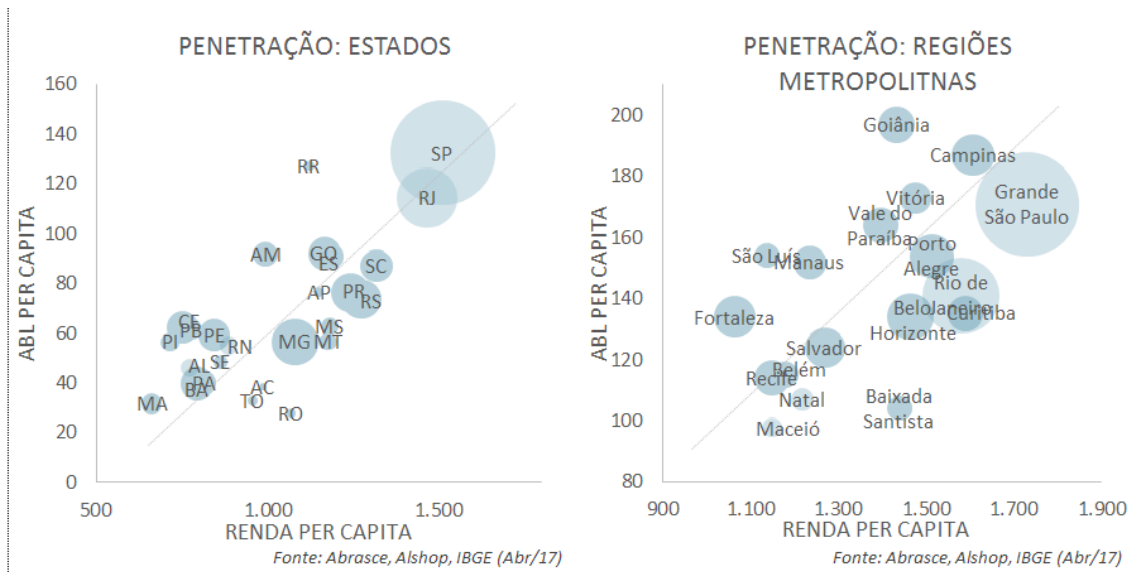
Atualmente estão em obras apenas 18 (dezoito) desses empreendimentos em capitais, enquanto 24 (vinte e quatro) encontram-se na mesma situação no interior. O movimento de interiorização é liderado pelas regiões Sul, Nordeste e Norte, com maior proporção de ativos sendo instalados no interior.

MOVIMENTO DE INTERIORIZAÇÃO NO BRASIL BUSCANDO REGIÕES MENOS PENETRADAS



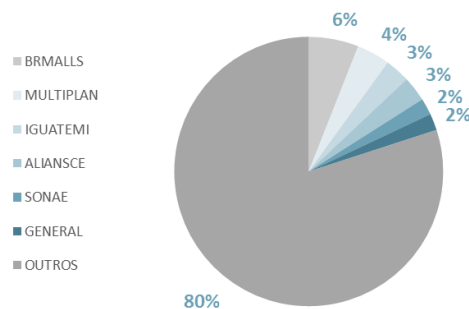
Fonte: Abrasce; Alshop

Realizando uma análise do portfólio brasileiro de shoppings em função da população e renda per capita das regiões em que estão instalados, é possível perceber uma concentração da indústria nos estados mais ricos do sudeste, liderados pelas regiões metropolitanas Grande São Paulo e Campinas. Na contramão destas, temos como região menos penetrada o Nordeste.



Outro ponto que vale ressaltar quanto a distribuição da indústria de shopping centers é a fragmentação do mercado. O maior player nacional tem apenas 6% (seis por cento) da ABL do setor, sendo que os 6 (seis) maiores *players* possuem aproximadamente 20% da indústria. O restante da ABL (80% - oitenta por cento) está nas mãos de *players* relativamente pequenos e locais. Ainda há espaço para crescimento orgânico.

MARKETSHARE POR ABL



Fonte: Relatórios das Companhias (Dez/16)

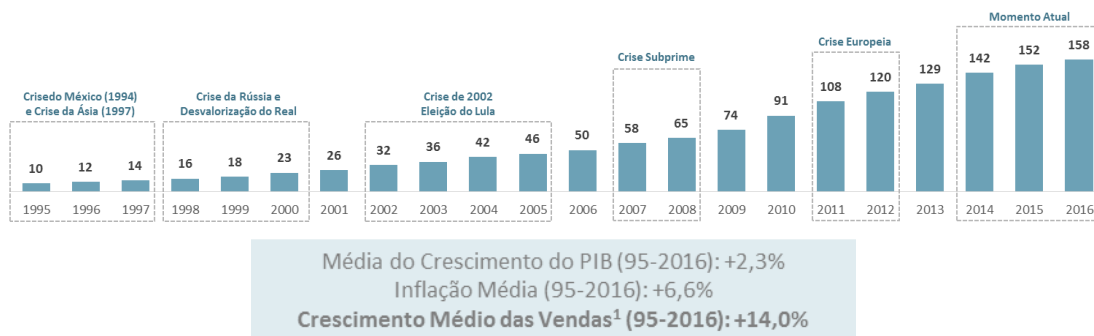
PERFORMANCE DO SETOR

As vendas da indústria de shoppings centers foram resilientes a diferentes tipos de crises nacionais e internacionais e diferentes ciclos econômicos. Isso pode ser observado no crescimento contínuo das vendas nos últimos 21 anos.

O período de maior expansão, com um crescimento anual de 12,8% (doze inteiros e oito décimos por cento), foi de 2007 a 2012, superando crises como a de 2008 e a

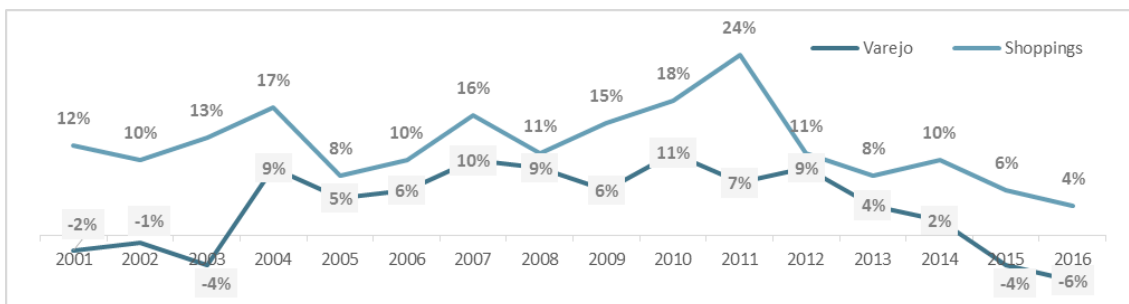
Europeia (2011-2012). O forte crescimento do PIB de períodos anteriores e a captação de quase R\$ 4 bilhões entre 2006 e 2010 em ofertas primárias e em debêntures propiciaram capital para investimentos no setor. O progresso relativo ao varejo no período exigiu incrementação da rede, demandando de shoppings.

VENDAS DOS SHOPPINGS CRESCERAM CONTINUAMENTE NOS ULTIMOS 21 ANOS MESMO DURANTE PERIODOS DE CRISE



Fonte: Abrasce, IBGE, Bloomberg; Nota 1 - ICVA: Índice Cielo do Varejo Amplo (Deflacionado)

Vale evidenciar que sua estrutura robusta de diversificação de mix de lojas provou ser uma composição ganhadora em termos de vendas em relação ao varejo como um todo, conforme pode ser verificado no gráfico abaixo, que compara o crescimento no varejo tradicional com o crescimento no setor de shopping centers.



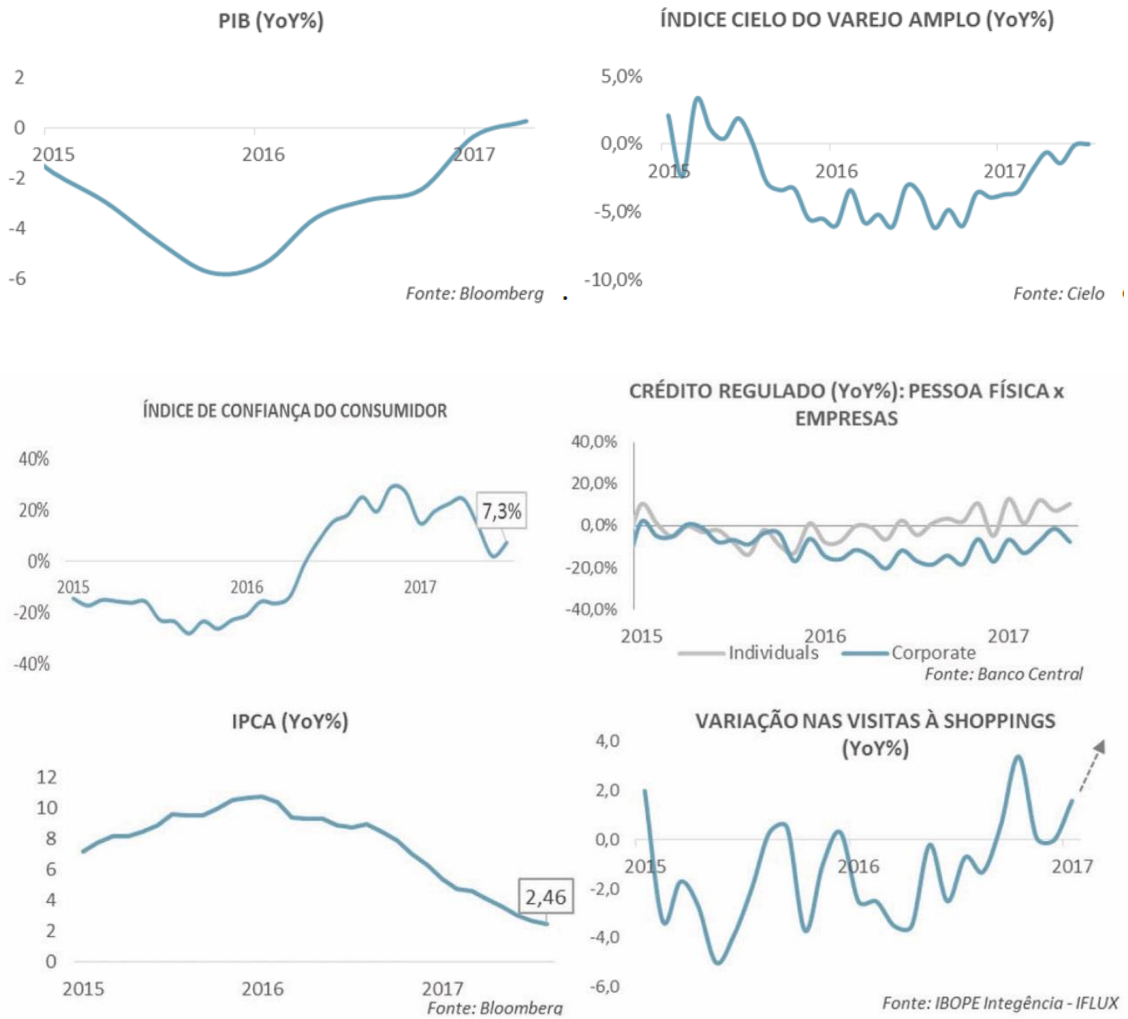
Fonte: IPEA Data; Abrasce

TENDÊNCIAS

Essa dinâmica do setor de resiliência e vendas superiores ao varejo parece manter-se devido principalmente à baixa penetração do país e ao espaço potencial de ganho de mercado frente ao varejo tradicional.

Nos últimos anos, o setor, assim como a economia brasileira, passou por um período de ajuste. A sinalização do fim deste período já é percebida pelo varejo, que também começa a mostrar sinais de crescimento, que deve provavelmente se intensificar com a melhora da economia.

Com a melhora da confiança dos consumidores, aliada a uma maior concessão de crédito para pessoas físicas e o crescimento da renda real (perspectiva de melhora da economia com inflação - IPCA - baixa), sugere um período de maior consumo no setor. Isso parece já refletir em um crescimento no número de visitas a shoppings.



7. FATORES DE RISCO

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

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 eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

7.1. Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

7.1.1. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% 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.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.1.2. Liquidez Reduzida das Cotas

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

distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

7.1.3. Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

7.1.4. Riscos de mercado

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

oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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

7.1.5. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

7.1.6. Riscos do Uso de Derivativos

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

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

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

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

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

7.1.9. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política 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.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, 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. 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 ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, 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, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.1.10. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

7.2. Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

7.2.1. Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico

O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “5.14. Destinação dos Recursos”, na página 105 deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observado que o atual proprietário tem realizado esforços de venda dos respectivos Ativos Alvo para terceiros compradores, sendo que não há qualquer garantia de que todos os Ativos Alvo sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, podendo alterar, desta forma, a destinação dos recursos do Fundo a outros Ativos Imobiliários, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

7.2.2. *Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos*

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

7.2.3. *Risco de Compartilhamento do Controle*

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

7.2.4. *Risco do investimento em shopping center*

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis, sendo seu principal enfoque 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, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores,

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

Não obstante, a administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

7.2.5. Risco de desvalorização

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

7.2.6. Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores

recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

7.2.7. Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

7.2.8. Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

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

carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.9. Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do 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 imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de 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 Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.10. Risco de despesas extraordinárias

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

7.2.11. Risco operacional

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

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

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

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

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

7.2.13. Risco de alterações na lei nº 8.245/91

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

7.2.14. Risco de reclamação de terceiros

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

7.2.15. Risco de desapropriação

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

7.2.16. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

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

7.2.17. Riscos ambientais

Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas

pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.18. Risco de desastres naturais e sinistro

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

7.2.19. Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

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

7.2.21. Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

7.2.22. Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

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

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

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

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

7.2.25. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

7.2.26. Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

7.2.27. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

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

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em

conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do artigo 20.5.1 do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

7.2.29. 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.

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

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

7.2.31. Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a

posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

7.2.32. 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.

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

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

7.2.34. Risco da morosidade da justiça brasileira

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

7.2.35. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no artigo 6.3 do Regulamento e no item “4.7. Política de Investimentos”, na página 52 do presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI, e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

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

7.2.36. Risco relativo às novas emissões

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

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

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

7.2.38. Risco de governança

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

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

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

7.2.40. 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.

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

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

7.2.42. Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Foi realizada auditoria jurídica cujo escopo abrangeu a análise dos aspectos relevantes: (i) dos Ativos Alvo; (ii) das proprietárias dos Ativos Alvo; (iii) dos antecessores proprietários dos Ativos Alvo em um período retroativo de 10 (dez) anos; e (iv) dos entes jurídicos constituídos para realização da operação de *shopping centers* existente nos Ativos Alvo, tais como condomínios pró-indivisos, condomínios edilícios, administradoras e consórcios. No âmbito da referida diligência legal, em consonância com as premissas, escopo e demais disposições constantes do respectivo relatório de *due diligence*, foram formuladas observações e ressalvas em tal documento, relacionadas, em sua maioria, à falta de apresentação de documentos solicitados pelo assessor legal, à existência de demandas judiciais, procedimentos administrativos e inconsistências relativamente aos quais não foram prestados esclarecimentos, sendo que poderão, eventualmente, impactar de forma mais ou menos relevante a presente Oferta.

Caso existam eventuais pendências, divergências, contingências, vícios ou débitos de qualquer natureza constantes nos documentos pendentes de apresentação para a respectiva diligência legal, os Ativos Alvo e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo os rendimentos esperados pelos Investidores da Oferta sofrerem impactos negativos.

7.2.43. Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do pólo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de *shopping centers* dos Ativos Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. É o caso, por exemplo, da ação de reintegração/manutenção de posse de nº 0709997-73.2016.8.02.0001, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Maceió - AL, distribuída em face de um dos condomínios do Maceió Shopping, relativamente à qual não foram prestados esclarecimentos no âmbito da auditoria jurídica realizada. Eventual condenação do condomínio, caso o objeto da demanda seja o imóvel sob o qual foi edificado o Maceió Shopping, significaria a perda total ou parcial de direitos de propriedade pertinentes ao Maceió Shopping e, ainda, eventuais indenizações. Além disso, eventual perda nas ações em andamento poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão, ensejar em risco à imagem e reputação do Fundo e dos Ativos Alvo.

7.2.44. Riscos relativos a existência de inquéritos anunciados em certidões emitidas pelo Ministério Público do Trabalho

No âmbito da auditoria jurídica realizada pelo assessor legal, foram verificadas em certidões emitidas pelo Ministério Público do Trabalho investigações acerca de infrações à legislação trabalhista por parte das proprietárias dos Ativos Alvo (qual seja, a BR Malls) e dos entes jurídicos constituídos para realização da operação de *shopping centers* existente nos Ativos Alvo (a administradora do Osasco Plaza), relativamente às quais não foram prestados maiores esclarecimentos. Não obstante, notadamente, citadas investigações têm por objeto a verificação: (i) dos períodos de descanso aos quais fazem jus os funcionários dos investigados; (ii) das condições e meio ambiente de trabalho; (iii) a duração do trabalho e respectivos pagamentos (jornada de trabalho); e (iv) a proteção do trabalho do menor. Na hipótese dos inquéritos em referência virem a se tornar ações judiciais, eventual perda poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência da discussão, ensejar o impedimento da continuidade da operação de *shopping centers* dos Ativos Alvo, podendo afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, por conseqüência, o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e, ainda, o valor de negociação das Cotas. Ademais, eventual condenação poderia por em risco a imagem e a reputação do Fundo e dos Ativos Alvo.

7.3. Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

7.3.1. Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos na Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do item “5.6. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 87 do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

7.3.2. Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão 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.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “5.6. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 87 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

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

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

7.3.4. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar 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 Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

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

Conforme disposto no item “5.11. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3”, na página 90 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

7.3.6. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

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

7.3.7. 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 FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo

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

7.3.8. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo o estudo de viabilidade constante como Anexo I ao presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo I ao presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

8. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

8.1.1. Breve Histórico do Administrador

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, é a instituição responsável pela administração do Fundo.

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$ 100. Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional.

A área de Administração Fiduciária começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. Com quase 20 anos de mercado, a Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 10 bilhões (dez bilhões de reais) sob sua administração.

No âmbito da Oferta, a Geração Futuro Corretora de Valores S.A. atuará pela plataforma “Genial Investimentos”, integrante do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$ 40 bilhões em ativos e 150 mil clientes.

8.1.2. Breve Histórico do Gestor

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. é a sociedade pertencente ao Grupo Brasil Plural que concentra as atividades de gestão de ativos, contando com um time com grande e comprovada experiência no mercado financeiro em gestão de recursos

para todos os segmentos do mercado. Todos os fundos geridos pelo Gestor seguem o princípio de preservação de capital e maximização de retorno, além de parâmetros e regras claras de volatilidade e alavancagem.

A história do Grupo Brasil Plural começou em 2009, com uma equipe formada por profissionais com cerca de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro e de capitais e especializados nas mais diversas áreas, como: Banco de Investimento, Tesouraria, Comercial, Trading e Gestão de Recursos.

O Grupo Brasil Plural é constituído sob a forma de partnership fundado e liderado por sócios que coordenaram, ao longo dos últimos 10 (dez) anos, o maior número e volume financeiro de transações de abertura de capital na América Latina, num montante aproximado de mais de US\$ 73 bilhões em emissões de ações.

O banco já realizou mais de R\$ 100 bilhões em transações de mercado de capitais ao longo de sua história.

Com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Nova Iorque, o Grupo Brasil Plural conta hoje com uma equipe de profissionais, altamente qualificados, oriundos das melhores instituições de ensino e recrutados junto a instituições de renome do mercado financeiro nacional e internacional, imbuídos do mesmo espírito empreendedor dos sócios fundadores do Grupo.

Atualmente, o Grupo Brasil Plural possui mais de R\$ 40 bilhões em recursos sob sua gestão (incluindo Brasil Plural e Geração Futuro), com uma equipe que conta com profissionais com mais de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro. Com o objetivo de atender diferentes perfis e tipos de investidores, possui ampla grade de produtos como fundos referenciados DI, renda fixa, crédito, multimercados, ações, imobiliário, offshore e alternativos. A sua filosofia alia análise fundamentalista à gestão ativa do portfólio, entregando consistentemente altos retornos ajustados ao risco, independente do cenário. O Gestor possui pela Fitch Ratings a atribuição de Padrão Elevado e foi eleito pela revista Exame como o melhor Gestor Especialista em 2014 e constantemente vem sendo premiado por vários veículos especializados como Valor Econômico, Exame, Valor Investe e Investidor Institucional.

O banco possui uma área com forte expertise no setor imobiliário, incluindo assessoria financeira, mercado de capitais e investimentos. Entre outras operações no setor, o banco foi coordenador líder e estruturador de diversos fundos imobiliários, incluindo o FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos, um dos primeiros fundos de fundos imobiliários do país no valor total de R\$ 200 milhões, o FII Rio Negro no valor de R\$ 268 milhões, o FII SP Downtown no valor de R\$ 180 milhões e o FII Banrisul Novas Fronteiras no valor de R\$ 70 milhões.

O banco também assessorou diversas operações de fusões e aquisições no setor imobiliário, incluindo a venda de participações nos shoppings centers da Calila Participações, a venda de 47% das cotas do FII Domo no valor total de R\$ 47 milhões, a venda de 30% do empreendimento Cidade Matarazzo no valor total de R\$ 163 milhões, a venda de participação no edifício Patio Malzoni por R\$ 236 milhões, a venda de uma planta industrial da empresa Paranapanema para um projeto imobiliário com valor geral de vendas de R\$1 bilhão.

No segmento de securitização imobiliária, o banco estruturou diversas operações, entre elas CRIs de R\$ 100 milhões para a Brookfield, CRIs de R\$ 83 milhões para o Grupo Allard e CRIs de R\$ 81 milhões para as Lojas Americanas.

A área de Private Equity do Grupo Brasil Plural tem volume de mais de R\$ 3,5 bilhões e tem como objetivo atuar em conjunto com clientes institucionais na cobrança e no desenvolvimento de estratégias junto ao mercado para recuperação de créditos em atraso.

Além disto, o Brasil Plural conta também com a divisão de Special Situations, lançada há 24 (vinte e quatro) meses e que vem apresentando crescimento robusto, estando envolvido em transações que totalizam aproximadamente de R\$ 16 bilhões de endividamento. Esta divisão tem como proposta oferecer soluções customizadas e baseadas em análises rigorosas por meio de uma plataforma independente e completa de Investment Banking para empresas com fundamentos de negócio, mas com estruturas de capital inapropriadas, inseridas em contextos macroeconômicos e/ou setoriais adversos.

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

9.1. Relacionamento entre as Partes

9.1.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor:

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

9.1.2. Relacionamento do Administrador com o Escriturador:

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

9.1.3. Relacionamento do Administrador com o Custodiante:

O Administrador e o Custodiante são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.4. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:

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

9.1.5. Relacionamento do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo com o Administrador:

O Administrador e o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.6. Relacionamento do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo com o Gestor:

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

9.1.7. Relacionamento da Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. com o Administrador:

O Administrador e a Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e a Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.8. Relacionamento da Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. com o Gestor:

O Gestor e a Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e a Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.9. Relacionamento da Intermedium Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. com o Administrador:

O Administrador e a Intermedium Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Intermedium Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.10. Relacionamento da Intermedium Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. com o Gestor:

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

9.1.11. Relacionamento da Caixa Econômica Federal com o Administrador:

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

9.1.12. Relacionamento da Caixa Econômica Federal com o Gestor:

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

9.1.13. Relacionamento da Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. com o Administrador:

O Administrador e a Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.14. Relacionamento da Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. com o Gestor:

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

9.1.15. Relacionamento da Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. com o Administrador:

O Administrador e a Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.16. Relacionamento da Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. com o Gestor:

O Gestor e a Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e a Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.17. Relacionamento da Gradual Investimentos CCTVM S.A. com o Administrador:

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

9.1.18. Relacionamento da Gradual Investimentos CCTVM S.A. com o Gestor:

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

9.1.19. Relacionamento da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores com o Administrador:

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

9.1.20. Relacionamento da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores com o Gestor:

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

9.1.21. Relacionamento da Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. com o Administrador:

O Administrador e a Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.22. Relacionamento da Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. com o Gestor:

O Gestor e a Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e a Mirae Asset Wealth Management Brazil (CCTVM) Ltda. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.23. Relacionamento da Renascença DTVM Ltda. com o Administrador:

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

9.1.24. Relacionamento da Renascença DTVM Ltda. com o Gestor:

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

9.1.25. Relacionamento da Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. com o Administrador:

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

9.1.26. Relacionamento da Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. com o Gestor:

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

9.1.27. Relacionamento da Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio com o Administrador:

O Administrador e a Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.28. Relacionamento da Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio com o Gestor:

O Gestor e a Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e a Spinelli S.A. - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.29. Relacionamento da Nova Futura CTVM Ltda. com o Administrador:

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

9.1.30. Relacionamento da Nova Futura CTVM Ltda. com o Gestor:

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

9.1.31. Relacionamento da Ativa Investimentos S/A CTCV com o Administrador:

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

9.1.32. Relacionamento da Ativa Investimentos S/A CTCV com o Gestor:

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

9.1.33. Relacionamento da Fator S.A. Corretora de Valores com o Administrador:

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

9.1.34. Relacionamento da Fator S.A. Corretora de Valores com o Gestor:

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

9.1.35. Relacionamento da Planner Corretora de Valores S.A. com o Administrador:

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

9.1.36. Relacionamento da Planner Corretora de Valores S.A. com o Gestor:

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

9.1.37. Relacionamento da Magliano S.A. CCVM com o Administrador:

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

9.1.38. Relacionamento da Magliano S.A. CCVM com o Gestor:

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

9.1.39. Relacionamento da Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. com o Administrador:

O Administrador e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.40. Relacionamento da Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. com o Gestor:

O Gestor e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES

10.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

10.1.1. Administrador

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20091-020

At.: Rodrigo Godoy

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: rodrigo.godoy@brasilplural.com

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido)

10.1.2. Coordenador Líder

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20091-020

At.: André Souza

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido)

10.1.3. Coordenadores Contratados

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja

São Paulo, SP

CEP: 013109-19

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/malls-brasil-plural> e em seguida clicar em Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

INTERMEDIUM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, 7777

Belo Horizonte, MG

CEP: 30110-051

At.: Sr. Ricardo Couto

Tel.: (31) 3614-5332

E-mail: distribuicao institucional@interdtvm.com.br

Website: <https://bancointer.com.br/dtvm/ofertas-publicas-renda-variavel.jsf> (neste website clicar em MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e posteriormente acessar os documentos relativos à oferta pública)

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Praia do Botafogo, nº 228

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22250-906

At.: Sr. André Souza

Tel.: (11) 32016-8000

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Definitivo” para acessar os Documentos da Oferta)

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, térreo, conjuntos 01 - parte, e 02 - parte

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

At.: Sr. Paulo Carneiro

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: paulo.carneiro@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Definitivo” para acessar os Documentos da Oferta)

10.1.4. Corretoras Contratadas

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Avenida Paulista, nº 2300, 12º andar

São Paulo, SP

CEP: 01310-300

At.: Sra. Carla Scarabelin Mendes

Tel.: (11) 3236-8243

E-mail: gepte07@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> (neste website procurar por “Oferta de Distribuição Pública do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”)

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º andar Torre Sul

São Paulo, SP

CEP: 01452-921

At.: Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles / Sra. Fatima Russo

Tel.: (11) 3035-4141

E-mail: fernandostelles@coinvalores.com.br / fatima.russo@coinvalores.com.br

Website: http://www.coinvalores.com.br/produtos_e_servicos/ofertas (neste website clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”)

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Doutor Cardoso de Melo, 1608, 9º e 14º andares

São Paulo, SP

CEP: 04548-005

At.: Sr. Israel Salvado

Tel.: (11) 3841-4517

E-mail: grupo.ipo@easynvest.com.br

Website: <https://www.easynvest.com.br/investimentos/investir-ofertas-publicas-ipo>
(neste website clicar em “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário”)

GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte Conjunto 191

São Paulo, SP

CEP: 04543-907

At.: Sr. Ricardo Eduardo dos Santos

Tel.: (11) 3372-8300

E-mail: custodia@gradualinvestimentos.com.br

Website: <https://www.gradualinvestimentos.com.br/Investimentos/OfertaPublica>
(neste website clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, nº 256

São Paulo, SP

CEP: 01014-000

At.: Sr. Alexandre Atherino

Tel.: (11) 3576-6700

E-mail: aatherino@guideinvestimentos.com.br

Website: <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica> (neste website clicar em “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário - FII”)

MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT BRAZIL (CCTVM) LTDA.

Rua Funchal, nº 418, 18º andar

São Paulo, SP

CEP: 04551-060

At.: Sra. Tatiana Ribeiro

Tel.: (11) 2789-2014

E-mail: tatiana.ribeiro@miraeinvest.com.br

Website: <https://corretora.miraeasset.com.br/MinhaConta/ofertapublica/63587> (neste website clicar em “1a EMISSÃO DO MALLS BRASIL PLURAL FII”)

NOVA FUTURA CTVM LTDA.

Avenida Paulista, nº 1106, 17º andar

São Paulo, SP

CEP: 01310-020

At.: Sra. Gizele França

Tel.: (11) 3291-8055

E-mail: custodia@novafutura.com.br

Website: www.novafutura.com.br (no website

<https://www.novafutura.com.br/tesouro-direto-e-renda-fixa/>, clicar em "IPO - Oferta Pública Inicial" e procurar pela oferta do "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO")

RENASCENÇA DTVM LTDA.

Alameda Santos, nº 1940, 12º andar

São Paulo, SP

CEP: 01418-102

At.: Sr. Rogério Alves de Oliveira

Tel.: (11) 3513-8244

E-mail: custodia@dtvm.com.br

Website: <https://www.renatrader.com.br/investir/ofertas-publicas.html> (neste website procurar pela oferta "Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário" e clicar no documento desejado)

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar

São Paulo, SP

CEP: 01452-002

At.: Sr. Fabrício Tota

Tel.: (11) 3299-2171

E-mail: ofertas@socopa.com.br

Website: https://www.socopa.com.br/Conteudo/Servicos_OfertaPublica.aspx (neste website clicar em "Malls Brasil Plural FII")

SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º andar

São Paulo, SP

CEP: 01452-002

At.: Sr. José Benedito da Cunha Malheiro

Tel.: (11) 2142-0500

E-mail: jmalheiro@spinelli.com.br

Website: <https://www.spinelli.com.br/Ofertas-Publicas/> (neste website clicar em "BR MALLS")

ATIVA INVESTIMENTOS S/A CTCV

Avenida das Américas, 3500, Bloco Londres, salas 314 a 318

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22640-102

At.: Vitor Malaquias

Tel.: (21) 3957-8272

E-mail: vmalaquias@ativainvestimentos.com.br

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/Detalhe/472/>

FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017

São Paulo, SP

CEP: 04530-001

At.: Lucas Marrese

Tel.: (11) 3049-9425

E-mail: lmasri@fator.com.br

Website:

http://www.fatorcorretora.com.br/corretora_valores/produtos/oferta_publica/566/566.html

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10o andar

São Paulo, SP

CEP: 04538-132

At.: Priscila Fracari Vargas

Tel.: (11) 2172-2600

E-mail: pvargas@planner.com.br

Website: <http://www.planner.com.br/oferta-publica/detalhe/177>

MAGLIANO S.A. CCVM

Av. Angélica, 2491, 6º andar

São Paulo, SP

CEP: 01227-200

At.: Raymundo Magliano Neto

Tel.: (11) 3123-0888

E-mail: maglianoneto@magliano.com.br

Website: <https://www.magliano.com.br/#!produtos/ofertas-publicas> (neste website clicar em "Malls Brasil Plural")

10.1.5. CVM

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

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar no documento procurado)

10.1.6. B3

Praça Antonio Prado, nº 48
Rua XV de Novembro, nº 275
São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br (neste website clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Documento)

11. ANEXOS

- ANEXO I** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

A análise de viabilidade do “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” será estruturado com base nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais de parcelas equivalentes a:

- 54,2% (cinquenta e quatro e dois décimos por cento) do Maceió Shopping;
- 39,6% (trinta e nove e seis décimos por cento) do Osasco Plaza Shopping; e
- 49,0% (quarenta e nove por cento) do Via Brasil Shopping.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de 1º de janeiro de 2018 (dia seguinte à data limite para integralização do FII). Todas as análises de viabilidade do fundo foram feitas em Moeda Forte, desconsiderando eventuais projeções inflacionárias.

PRESSUPOSTOS ADOTADOS

INSTITUIÇÃO DO FUNDO

O “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” será integralizado pelo valor de R\$336.000.000,00 (Trezentos e Trinta e Seis Milhões de Reais).

Os Custos de pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos: R\$308.250.000,00 (Trezentos e Oito Milhões e Duzentos e Cinquenta Mil Reais)
- ITBI: Correspondente a 3,00% do valor do ativo, equivalente a R\$9.247.500,00 (Nove milhões, duzentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais)
- Registro FII Anbima: 0,00321% do valor da oferta, equivalente a R\$10.785,60
- Registro da Oferta na CVM: R\$283.291,10
- Taxa de Análise do Registro na BMF: R\$10.884,00
- Taxa de Análise da Listagem de Emissor: R\$9.126,00
- Taxa de Distribuição: R\$10.884,00 somados a 0,035% do valor da oferta, totalizando R\$128.484,00
- Fee de Distribuição: 3,25% do valor da oferta, líquido de impostos (alíquota de 11,15%), totalizando R\$12.290.377,04
- Fee de Estruturação: 0,5% do valor da oferta, líquido de impostos (alíquota de 11,15%), totalizando R\$1.890.827,24
- Advogados: R\$400.000,00
- Registro em Cartório: R\$5.000,00
- Publicações Legais e Publicitárias: R\$400.000,00
- Laudos de Avaliação: R\$111.498,00
- Reserva de Caixa: R\$2.962.226,62.

Importante:

A Reserva de Caixa trata-se de recurso que está sendo captado para eventuais despesas adicionais, além daquelas já previstas nos fluxos de caixa do Fundo e dos respectivos ativos; sendo que a destinação dos recursos desta conta será de responsabilidade do proprietário dos ativos, ou seja, o Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.

Além da reserva constituída inicialmente, à partir do 2º ano será realizada retenção de 5% do Resultado Operacional Líquido do Fundo, para fins de contingências e obras de manutenção. Esta retenção será realizada até o Caixa atingir valor máximo retido equivalente a 2% (dois por cento) do valor da oferta, equivalente a R\$6.720.000,00.

DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES

O “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Taxa de Gestão e Administração: Equivalente a 0,50% ao ano, aplicado sobre o valor de integralização do fundo, totalizando R\$1.680.000,00;
- Custodiante: R\$50.000,00;
- BMVF: R\$8.300,00;
- CVM: R\$6.899,71;
- Anbima: R\$3.413,10;
- Auditoria: R\$30.000,00;
- Reavaliação anual dos imóveis: R\$48.023,64;
- Cartório/Outros: R\$5.000,00.

RECEITAS OPERACIONAIS

As Receitas do “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos shoppings que compõem o Fundo, na seguinte proporção:

- 54,2% (cinquenta e quatro e dois décimos por cento) do Maceió Shopping;
- 39,6% (trinta e nove e seis décimos por cento) do Osasco Plaza Shopping; e
- 49,0% (quarenta e nove por cento) do Via Brasil Shopping.

RECEITAS FINANCEIRAS

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 99% do CDI. Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN – Sistema Expectativas (data-base 20 de outubro de 2017), conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	Meta Taxa Over Selic	IPCA	Juros Reais (% ao ano)
2018	7,00%	4,02%	2,98%
2019	8,00%	4,25%	3,75%
2020 em diante	8,00%	4,00%	4,00%

Tendo em vista o fluxo de caixa da viabilidade do fundo não considerar a inflação, descontamos o IPCA da Selic projetada, aplicando o dinheiro em caixa à uma taxa de juros reais.

PERPETUIDADE

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em dezembro de 2027, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi a média ponderada das taxas utilizadas para avaliação de cada ativo, equivalente a 8,6934% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 11º ano do fluxo de caixa do fundo.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado.

ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

FLUXO ANUAL - Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

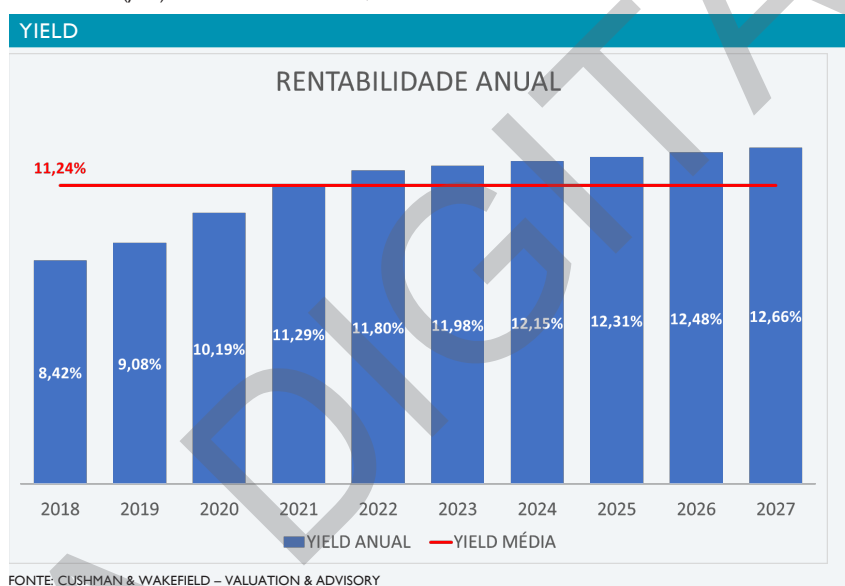
	Ano 0	Ano 1 2018	Ano 2 2019	Ano 3 2020	Ano 4 2021	Ano 5 2022	Ano 6 2023	Ano 7 2024	Ano 8 2025	Ano 9 2026	Ano 10 2027
RECEITAS OPERACIONAIS	R\$ 0	R\$ 30.026.318	R\$ 33.807.262	R\$ 37.666.916	R\$ 39.865.947	R\$ 41.199.532	R\$ 41.826.176	R\$ 42.374.570	R\$ 42.931.106	R\$ 43.499.149	R\$ 44.101.346
Maceió Shopping	R\$ 0	R\$ 15.044.062	R\$ 16.174.875	R\$ 17.348.288	R\$ 18.000.103	R\$ 18.627.601	R\$ 18.844.749	R\$ 19.000.122	R\$ 19.160.577	R\$ 19.339.821	R\$ 19.525.630
Osasco Plaza Shopping	R\$ 0	R\$ 8.958.767	R\$ 10.022.343	R\$ 10.981.364	R\$ 11.277.126	R\$ 11.570.334	R\$ 11.719.730	R\$ 11.835.033	R\$ 11.947.862	R\$ 12.059.267	R\$ 12.180.260
Via Brasil Shopping	R\$ 0	R\$ 6.023.489	R\$ 7.610.045	R\$ 9.337.264	R\$ 10.588.718	R\$ 11.001.597	R\$ 11.261.697	R\$ 11.539.415	R\$ 11.822.668	R\$ 12.100.061	R\$ 12.395.456
CUSTOS RECORRENTES	R\$ 0	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636	-R\$ 1.831.636
Gestão e Administração do Fundo	R\$ 0	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000	-R\$ 1.680.000
Custodiante	R\$ 0	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000
BMVF	R\$ 0	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300	-R\$ 8.300
CVM	R\$ 0	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900	-R\$ 6.900
Anbima	R\$ 0	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413	-R\$ 3.413
Auditoria	R\$ 0	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000	-R\$ 30.000
Avaliação Anual dos Imóveis	R\$ 0	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024	-R\$ 48.024
Cartório / Outros	R\$ 0	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000	-R\$ 5.000
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	R\$ 0	R\$ 28.194.681	R\$ 31.975.626	R\$ 35.835.279	R\$ 38.034.310	R\$ 39.367.895	R\$ 39.994.539	R\$ 40.542.934	R\$ 41.099.470	R\$ 41.667.513	R\$ 42.269.710
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	-R\$ 336.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Aquisição dos Ativos	-R\$ 308.250.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ITBI	-R\$ 9.247.500	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Reserva de Caixa	-R\$ 2.962.227	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro FII Anbima	-R\$ 10.786	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro da Oferta na CVM	-R\$ 283.291	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa Análise Registro BMF	-R\$ 10.884	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa Análise Listagem de Emissor	-R\$ 9.126	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Distribuição	-R\$ 128.484	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fee de Distribuição	-R\$ 12.290.377	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fee de Estruturação	-R\$ 1.890.827	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Advogados	-R\$ 400.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro Cartório	-R\$ 5.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Publicações Legais e Publicitárias	-R\$ 400.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Laudo de Avaliação	-R\$ 111.498	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 491.768.085
FUNDO DE RESERVA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.598.781	R\$ 1.791.764	R\$ 472.351	R\$ 164.468	R\$ 0	R\$ 169.048	R\$ 171.510	R\$ 0	R\$ 352.024
FLUXO DE CAIXA	-R\$ 336.000.000	R\$ 28.281.772	R\$ 30.512.846	R\$ 34.254.746	R\$ 37.929.359	R\$ 39.632.428	R\$ 40.258.534	R\$ 40.807.481	R\$ 41.364.026	R\$ 41.931.507	R\$ 541.022.942
Reserva de Caixa	R\$ 2.962.227	R\$ 2.962.227	R\$ 4.561.008	R\$ 6.352.772	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000	R\$ 6.720.000
Receita Financeira	R\$ 0	R\$ 87.091	R\$ 136.002	R\$ 211.231	R\$ 262.277	R\$ 264.533	R\$ 263.994	R\$ 264.548	R\$ 264.556	R\$ 263.994	R\$ 265.147
Distribuição aos Cotistas	R\$ 0	R\$ 28.281.772	R\$ 30.512.846	R\$ 34.254.746	R\$ 37.929.359	R\$ 39.632.428	R\$ 40.258.534	R\$ 40.807.481	R\$ 41.364.026	R\$ 41.931.507	R\$ 42.534.856

RESULTADOS OBTIDOS

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 1,09% ao mês, equivalente a 13,90% (em termos reais) ao ano, ao longo do período analisado.

Vale salientar que se trata de TIR Real, à qual deve ser somada a inflação do período.

A rentabilidade (yield) média estimada foi de 11,24% ao ano.



ENCERRAMENTO

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” – FII (“Fundo”).

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 27 de Outubro de 2017

Atenciosamente,



Mauricio Itagyba, MRICS
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta").

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta") junto à CVM.

PROPRIEDADE: Maceió Shopping / Avenida Comendador Gustavo Paiva, 2.990 - Mangabeiras – Maceió / AL

DATA: 19 de Outubro de 2017.



Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 19 de Outubro de 2017.

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

At.: Rafael Neves.
Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702.
20091-020 – Rio de Janeiro – RJ.

Laudo de Avaliação do Maceió Shopping, situado na Avenida Comendador Gustavo Paiva, 2.990 – Mangabeiras - Maceió - AL.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Daniilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Maurício Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ÍNDICE

OBJETIVO	7
A CUSHMAN & WAKEFIELD	8
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)	8
ESPECIALIDADES	8
EMPREENDIMENTOS AVALIADOS	8
METODOLOGIA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
MÉTODO INVOLUTIVO	9
MÉTODO EVOLUTIVO	9
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO	9
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	10
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	10
CRITÉRIO ADOTADO	10
DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	11
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	14
LOCALIZAÇÃO	18
SITUAÇÃO	18
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	19
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	19
TRANSPORTES	19
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	20
TERRENO	20
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21
QUADRO DE ÁREA	22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	23
ESTACIONAMENTO	24
DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS	25
PLANEJAMENTO URBANO	26
ZONEAMENTO	26
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	26
RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR-4 (ZONA RESIDENCIAL – 4)	27
ÍNDICES	27
MERCADO ECONÔMICO	28
CENÁRIO ECONÔMICO	28
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	31

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS	31
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	32
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR	32
SHOPPING CENTERS – FII	32
RISCOS	34
ANÁLISE DE MERCADO	35
NÚMEROS DO SETOR	35
REGIÃO NORDESTE	37
CONCORRENTES DE MERCADO	37
NOVO ESTOQUE	38
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	40
METODOLOGIA	40
MODELO DE ANÁLISE	40
PREMISSAS BÁSICAS	40
CENÁRIO ADOPTADO	42
PERÍODO DE ANÁLISE	42
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO	43
DESCONTOS DE ALUGUEL	44
ALUGUEL PERCENTUAL	44
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING	45
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO	46
VACÂNCIA FINANCEIRA	46
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL	47
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	47
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS	48
FUNDO DE PROMOÇÃO	48
OUTRAS DESPESAS	49
COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO	50
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS	50
INFLAÇÃO	51
TAXA DE DESCONTO	51
EXPANSÃO	51
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	52
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	53
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL	
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	

SUMÁRIO EXECUTIVO	
Data da Avaliação:	31 de Dezembro de 2017.
Data do Relatório:	19 de Outubro de 2017.
Data da Última Avaliação Realizada Pela Cushman & Wakefield	05 de Fevereiro de 2014.
Data da Vistoria:	08 de Setembro de 2017.
Tipo de Propriedade:	Shopping center.
Objetivo:	Determinar o "valor de mercado livre" para compra / venda do imóvel em referência.
Metodologia:	Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.
Endereço:	Avenida Comendador Gustavo Paiva nº 2.990 – Mangabeiras - Maceió/AL.
<ul style="list-style-type: none"> Acessibilidade: Vizinhança: Transporte: Melhoramentos públicos: 	<p>O imóvel possui como principais vias de acesso à Avenida Comendador Gustavo Paiva e Avenida Dona Constança de Góes Monteiro, entre outras ruas de acesso secundário.</p> <p>Mista (comercial e residencial).</p> <p>Rodoviário (público e privado).</p> <p>Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.</p>
Descrição da Propriedade:	
<ul style="list-style-type: none"> Terreno: Construções: 	<ol style="list-style-type: none"> Topografia: Plana. Formato: Irregular. Área: 76.310,81 m² (informado pelo cliente). <ol style="list-style-type: none"> Descrição: Shopping center regional. Idade: 28 anos. Vida Remanescente: 32 anos. Área Construída Total: 62.508,00 m² (informado pelo cliente). Área Bruta Locável: 29.845,84 m² (<i>rent roll</i> fornecido pelo cliente). Estacionamento: 1.640 vagas (informado pelo cliente).
Cenário Arbitrado	
<ul style="list-style-type: none"> Período de Análise: Crescimento Real de Aluguéis: Receita de Aluguel Mínimo: 	<p>10 anos.</p> <p>2,00% Do 2º ao 5º ano do fluxo de caixa projetado. 1,00% Do 6º ano do fluxo de caixa projetado em diante.</p> <p>R\$ 27.511.470,00. No 1º ano do fluxo de caixa projetado.</p>

• Descontos de Aluguel:	(R\$ 1.900.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 1.700.000,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 1.500.000,00).	No 3º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 1.250.000,00).	No 4º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 1.000.000,00).	Ao ano. Do 5º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Aluguel Percentual:	R\$ 2.820.162,00	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 3.433.248,00	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 4.343.660,00	Ao ano. Do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Receita de Mall e Merchandising:	R\$ 2.530.000,00.	Ao ano.	
• Resultado de Estacionamento:	R\$ 2.776.430,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 2.879.017,00	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 2.985.394,00	Ao ano. Do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Vacância Financeira:	1,00%	Ao ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
• Inadimplência Irrecuperável:	12,5%	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
	10,00%	No 2º ano.	
	9,00%	No 3º ano.	
	8,00%	No 4º ano.	
	7,00%	Do 5º ano em diante	
• Taxa de Administração.	2,00%.	Sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais, expurgando do cálculo os descontos, aluguel percentual, receita de mall, vacância financeira e inadimplência irrecuperável.	
• CAM – Despesas Condominiais:	(R\$ 50.000,00).	Ao ano.	
• Fundo de Promoção	(R\$ 1.000.000,00)	Ao ano.	
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	(R\$ 750.000,00)	Ao ano.	
• Comissão Sobre Locação:	1,00%	Sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais.	
• FRA – Fundo de Reposição de Ativos:	2,00%	Sobre a receita bruta efetiva.	

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

• Taxa de Desconto (Real):	10,00%	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	8,50%	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

Avaliação -

Observadas as premissas e demais disclaimers constantes deste laudo de avaliação, concluímos o seguinte valor de mercado para compra/venda do imóvel Maceió Shopping em:

Valor de Mercado do Shopping (31 de Dezembro de 2017):	R\$ 372.922.754,00 (TREZENTOS E SETENTA E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E VINTE E DOIS MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS).
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OBJETIVO



FONTE: SITE DO MACEIO SHOPPING

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”) junto à CVM e divulgação ao MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

A CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais e auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Os seus 43 mil colaboradores, em mais de 60 países, fornecem profundo conhecimento local e global que cria relevante valor para inquilinos e investidores em todo o mundo.

AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)

A Cushman & Wakefield atua no Brasil há mais de 20 anos fornecendo avaliações e prestando consultoria imobiliária às maiores empresas, instituições e investidores de todo o mundo. Nossos profissionais têm acesso, em tempo real, a informações de mercado e opiniões de especialistas em locação, venda, pesquisa e mercados de capitais. Um modelo único no setor. Disponibilizamos diversos serviços relacionados à aquisição, venda, financiamento, garantias e relatórios contábeis, com competência comprovada em vários tipos de imóveis e operações

A Cushman & Wakefield foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil na categoria "Avaliação" pela premiação "Euromoney Real Estate" 2015, da revista de Economia e Negócios Euromoney. A escolha das melhores empresas é feita anualmente por profissionais dos setores financeiro e imobiliário, que votam por meio do website da publicação britânica.

Nos últimos dez anos, a empresa vem sendo premiada consecutivamente em diversos segmentos de Real Estate pela revista, que destaca as corporações com as melhores atuações pelo mundo.

ESPECIALIDADES

Nossa equipe é a única no Brasil composta por células especializadas em tipologias específicas, o que permite maior imersão em cada mercado. Oferecemos estratégias imobiliárias e soluções para tipologias que apresentam aspectos operacionais, técnicos e comerciais únicos. Entre eles:

- Imóveis rurais/agronegócio;
- Residencial (para crédito imobiliário);
- Portfólios;
- Hotelaria;
- Industrial;
- Empreendimentos/incorporação;
- Escritórios;
- Varejo e shopping centers; e
- Esportes & entretenimento.

EMPREENDIMENTOS AVALIADOS

Entre os principais empreendimentos avaliados, podemos destacar os portfólios das seguintes empresas:

- BTG Pactual;
- CSHG – Credit Suisse Hedging-Griffo; e
- Rio Bravo Investimentos.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR 14653-4 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada shopping center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout, etc.

DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo nós definimos o Valor de Mercado do Empreendimento, cuja definição técnica segundo a ABNT é a seguinte:

Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo **Método da Capitalização da Renda**, através do **Fluxo de Caixa Descontado** para a definição do valor de mercado para compra/venda.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*)	Somente para empreendimento em operação	SOMATÓRIA	20

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

(PARA IDENTIFICAR O VALOR)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 22	De 13 a 21	De 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 18	De 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Conforme informado pela BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. utilizamos para a Taxa de Administração 2,0% sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais, expurgando do cálculo os descontos, aluguel percentual, receita de mall, vacância financeira e inadimplência irrecuperável;**

- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;
- Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

LOCALIZAÇÃO

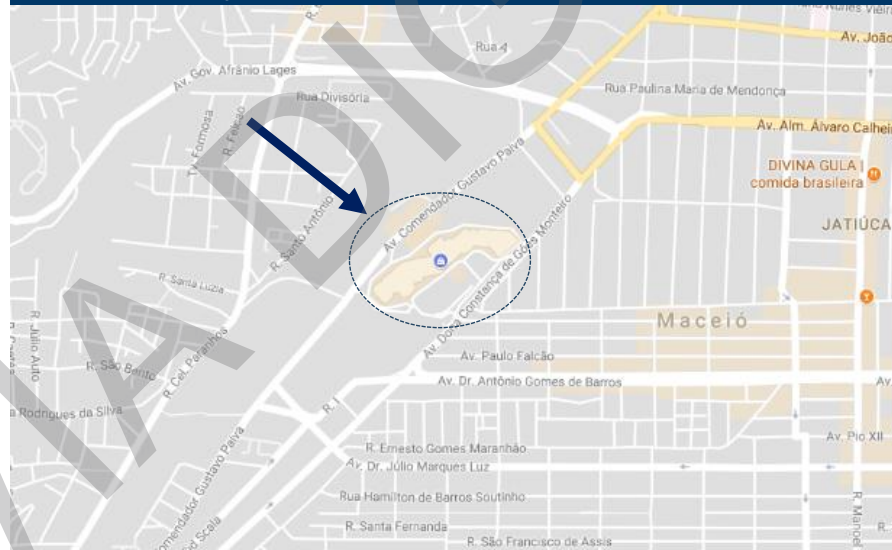
SITUAÇÃO

O imóvel está situado na avenida Comendador Gustavo Paiva, 2.990, cidade de Maceió e estado de Alagoas.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 400 m do Sam's Club Maceió;
- 1,6 km da Santa Casa de Misericórdia;
- 1,9 km do Hospital Vida;
- 3,6 km do Centro Cultural e de Exposições Ruth Cardos;
- 4,6 km do Centro da Cidade;
- 5,3 km da Universidade Estadual de Alagoas;
- 10,2 km do Parque Municipal de Maceió; e
- 23,3 km do Aeroporto Internacional de Maceió – Zumbi dos Palmares.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A avenida Comendador Gustavo Paiva, possui sentido único com 02 a 04 faixas de rolamento dependendo localização na própria via, além disto, a via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, semáforos, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

O acesso ao imóvel é feito principalmente através da Avenida Comendador Gustavo Paiva e Avenida Dona Constança de Góes Monteiro, entre outras ruas de acesso secundário.

A localização do imóvel é favorecida pela própria Avenida Comendador Gustavo Paiva e Avenida Governador Afrânio Lages, que interligam o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Além disto, podemos destacar a proximidade com o Terminal Rodoviária João Paulo II.

Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo da Avenida Comendador Gustavo Paiva.

O Aeroporto Internacional de Maceió – Zumbi dos Palmares localiza-se a aproximadamente 23,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 39 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Shopping Center, localizado na cidade de Maceió, inaugurado em Abril de 1989.

O empreendimento possui área total construída de 62.508,00 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Marisa, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e Lojas Americanas. Para o fluxo de caixa consideramos o “*rent rol*” fornecido para avaliação, totalizando 29.845,84 m² de ABL (Área Bruta Locável).

TERRENO

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Topografia: Plana;
- Formato: Irregular, e
- Área: 76.310,81 m² (informado pelo cliente).

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH PRO EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco*.

CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS

Trata-se de um Shopping Center Regional, cujas principais características são descritas a seguir:

RESUMO DAS BENFEITÓRIAS EXISTENTES	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição:	<ul style="list-style-type: none"> • Pavimento Térreo: Estacionamento; Lojas; e Área Técnica. • Pavimento Superior 1: Estacionamento; Lojas; Área Técnica; Praça de Alimentação; Lazer; Cinema; e Administração.
Estrutura:	Concreto armado; e alvenaria estrutural.
Fachada:	Norte: Texturização, pintura; Sul: Texturização, pintura; Leste: Texturização, pintura; e Oeste: Texturização, pintura.
Esquadrias:	Alumínio.
Vidros:	Vidro temperado (claraboias).
Ar condicionado:	02 Chillers com capacidade de 800 TR's no total; 37 Condicionadores tipo Fan Coil com capacidade total de 444 BTUs; 11 Condicionadores tipo Split com capacidade total de 12.000 BTUs; 01 Condicionador tipo Termo acumulação 16.000, altura cilíndrica 18.000 mm – volume aproximado 3.600 m³; 02 Bombas primárias – 25cv; 19 Bombas secundárias – 11-15cv / 04 – 20 cv / 04 – 30cv; e 06 Bombas de condensação – 04-15cv / 02 – 60cv.
Sistema de proteção contra incêndio:	Iluminação de emergência, hidrantes, extintores, geradores de emergência, placas de sinalização, escadas de emergência, alarme sonoro, sprinklers, sistema de detecção de fumaça
Circulação comum:	04 Elevadores convencionais Tipo 2, marca Otis, com capacidade para 8 pessoas ou 800 kg;
Instalações elétricas:	03 Transformadores com capacidade de 1.000 KVA; 02 Transformadores com capacidade de 750 KVA; 01 Transformador com capacidade de 500kVA; e 01 Gerador de emergência, marca Scania, com capacidade de 200 KVA.

Estacionamento:	1.640 Vagas de estacionamento.
Iluminação:	Artificial e natural.
Estado de conservação:	Regular (c).

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração	Paviflex	Pintura	Gesso	2,50m
Mall	Granito	Massa, pintura e vitrine de lojas.	Gesso, Claraboia	4,00m e 12,00m
Sanitários	Granito	Massa, pintura, revestimento cerâmico, pastilha e papel de parede	Gesso Acartonado	2,60

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

QUADRO DE ÁREA

O shopping possui o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	ÁREA (m ²)
Área do Terreno (m ²):	76.310,81 m ² (informado pelo cliente).
Área Construída (m ²):	62.508,00 m ² (informado pelo cliente).
Área Bruta Locável (m ²):	29.845,84 m ² (informado pelo cliente).

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

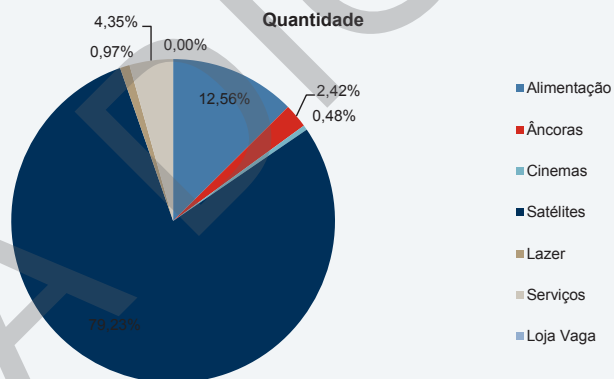
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL do Maceió Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DA ABL		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ABL (m²)
Alimentação	26	1.414,60
Âncoras	5	9.559,00
Cinemas	1	2.655,55
Satélites	164	11.787,09
Lazer	2	1.072,00
Serviços	9	848,49
Megalojas	4	2.509,11
Loja Vaga	0	0,00
TOTAL	211	29.845,84

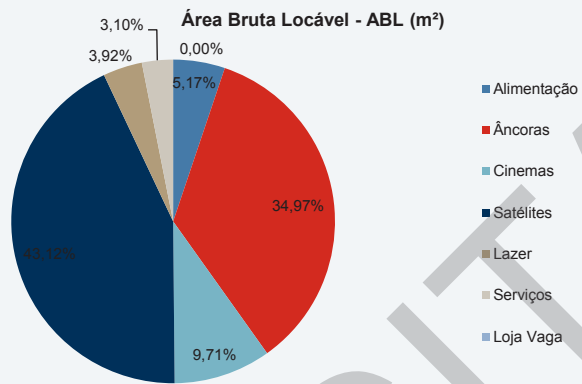
FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING

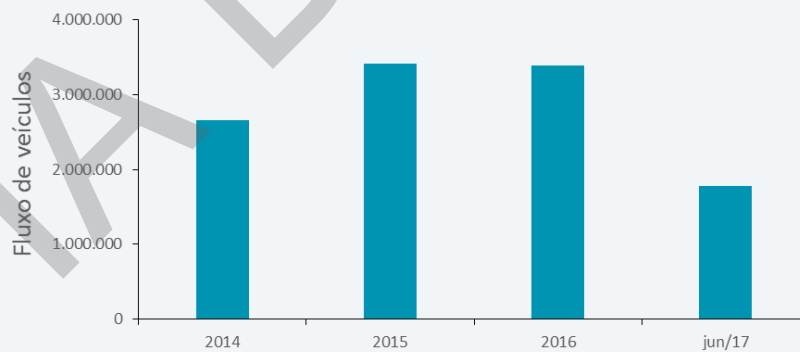


FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Maceió Shopping possui acesso através das avenidas Comendador Gustavo Paiva e Dona Constança de Góes Monteiro e conta com 1.640 vagas.

FLUXO DE VEÍCULOS DO SHOPPING



FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Contratos das principais lojas âncoras;
- Quadro de áreas atualizado Área Bruta Locável (ABL);
- Planta completa e atualizada do Tenant - Mix do Shopping com indicação da numeração da loja;
- Série histórica da situação de inadimplência e vacância, em Excel;
- Quadro atualizado das locações (contratadas, reservadas e vagas) com os seguintes dados de cada loja, em Excel;
- Série histórica do Demonstrativo Mensal de Resultados Econômico e Financeiro a distribuir para os proprietários, em Excel;
- Série histórica de indicadores estatísticos de volume de veículos que visitaram o empreendimento, em Excel; e
- Série histórica do aluguel total mensal mínimo e percentual do shopping, em Excel.

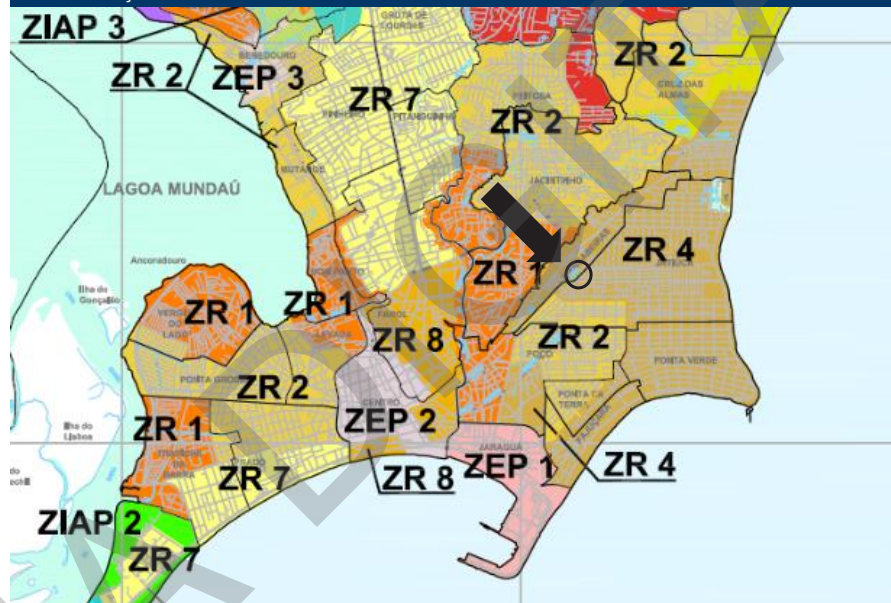
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município de Maceió é determinada pela Lei 5.593/2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZR-4 (Zona Residencial 4).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE MACEIÓ

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área computável e não computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR-4 (ZONA RESIDENCIAL – 4)

ÍNDICES

- Índice de Ocupação: 0,70 (comercio, serviços e industrial).
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,00 (comercio, serviços e industrial).

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 8,25%, patamar atual (06/09/2017).

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Set/17) foi de 2,59%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R\$3,20 USD/BRL após ter rondado o patamar de R\$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

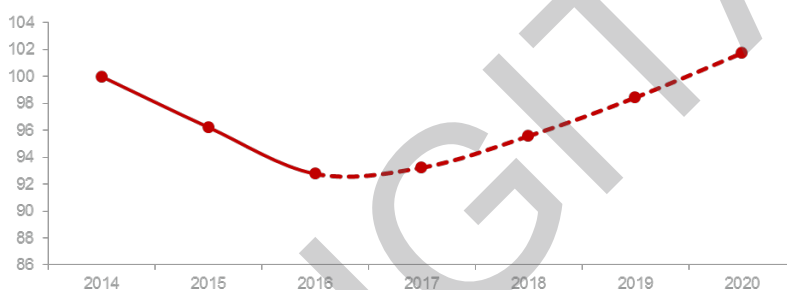
Por fim, para 2017, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por

serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%. Além disso, a taxa de juros terá novos cortes segundo previsões e poderá chegar a 7%.

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contudo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real

Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 30 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall em Belo Horizonte / MG, o valor a ser pago ao clube foi de R\$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030
- 30 de março de 2017 – A W Torre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritária no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R\$ 230 milhões.
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R\$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%.
- 3 de fevereiro de 2017 – A Aliance Shopping Centers S.A., comunica que firmou acordo para compra de participação indireta de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e de 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 79,99% no Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém.
- 9 de janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. comunica ter manifestado seu interesse em exercer o direito de preferência na aquisição da participação proprietária de um dos sócios do Park Shopping Barigüi, correspondente a 9,33%, pelo valor de R\$91,0 milhões. A Multiplan possui atualmente 84,0% de participação no Park Shopping Barigüi. O Resultado Operacional Líquido ("NOI") dos últimos doze meses até setembro de 2016 da participação a ser adquirida é de R\$7,2 milhões, sem considerar valores de cessão de direitos.
- 10 de novembro de 2016 – A JHSF Participações S.A. vendeu 33% do empreendimento "Shopping Cidade Jardim" para a Gazit Brasil, controlada por Gazit-Globe ("Gazit") pelo valor de R\$410.000.000,00.
- 9 de novembro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu a fração ideal de terreno correspondente a 4,5% da Área Bruta Locável ("ABL") do BarraShopping, no Rio de Janeiro, que elevará sua participação da ABL do empreendimento para 65,8% pelo valor total de R\$143,9 milhões.
- 31 de outubro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. realizou a aquisição da totalidade da participação proprietária da Fundação Sistel de Seguridade Social no BarraShopping, correspondente a 10,3% de ABL, e no MorumbiShopping, correspondente a 8,0% de ABL, pelo valor total de R\$495,9 milhões, de forma que, a Multiplan passou a deter 61,3% da ABL do BarraShopping e 73,7% da ABL do MorumbiShopping.
- 12 de setembro de 2016 – A Hemisfério Sul Investimentos comprou da JHSF Participações o shopping paulistano Metrô Tucuruvi. O preço total de aquisição foi de R\$ 440 milhões, por uma participação de 100%.
- 1 de setembro de 2016 – A Multiplan fechou nesta data negócio de R\$ 495,9 milhões para a compra de fatias adicionais em *shopping centers* que já fazem parte de seu portfólio. As vendas foram realizadas pelo Fundo de Fiscalização das Telecomunicações, que vendeu uma fatia de 10,3% no Barra Shopping e 8% no Morumbi Shopping, os valores foram R\$ 311,2 milhões e R\$ 184,7 milhões, respectivamente.

- 29 de agosto de 2016 – A Aliansce Shopping Centers adquiriu por R\$ 309,9 milhões uma fatia de 25,1% do Shopping Leblon. O shopping está localizado no bairro do Leblon, um dos mais luxuosos da zona sul do Rio de Janeiro.
- 15 de junho de 2016 – A General Shopping, por meio de sua controlada “Securis Administradora e Incorporadora Ltda.”, celebrou escritura de compra e venda, alienando sua participação de 100% no Shopping Granja Vianna, pelo preço total de aquisição de R\$ 12,5 milhões. O Cap rate estimado foi de 7,20% baseado em renda proforma existente.
- 13 de janeiro de 2016 – A Sonae Sierra Brasil assinou de acordo para venda da totalidade das cotas de sua subsidiária Pátio Campinas Shopping, controladora do Boavista Shopping, por R\$ 56 milhões. O valor será ajustado pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) até a conclusão da transação. Segundo a companhia, o preço de venda representa uma taxa de retorno estimada de 7,9%, com base no resultado operacional líquido do shopping nos últimos 12 meses.

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de Junho/2017.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	224.769.737,23
2	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.153.436.740,29
3	FII ANCAR IC	1.241.760.031,88
4	FII ELDORADO	705.453.112,14
5	FII FLORIPA SHOPPING	56.228.988,45
6	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	547.270.009,53
7	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	211.028.811,93
8	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.527.218,45
9	FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	1.541.427.003,17
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING WEST PLAZA	94.761.857,18
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	121.369.873,69
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	232.332.231,86
13	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	635.031.806,08
14	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	144.417.635,40
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	72.812.752,63
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT	155.084.899,29
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	353.206.690,63
19	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	469.228.612,80
20	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	167.789.692,16
21	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	447.530.395,83
22	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.910.569,87
23	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	120.076.292,40
24	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	106.553.413,19
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	22.597.405,33
	TOTAL	9.153.361.495,40

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; VALORES DA CVM – DATA CONSULTA 10/2017

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.;
- Negociação dos contratos de locação; e
- Mercado de Valores Imobiliários.

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 562 centros de compras, empregando mais de 1.023.359 pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,341 milhões de m².

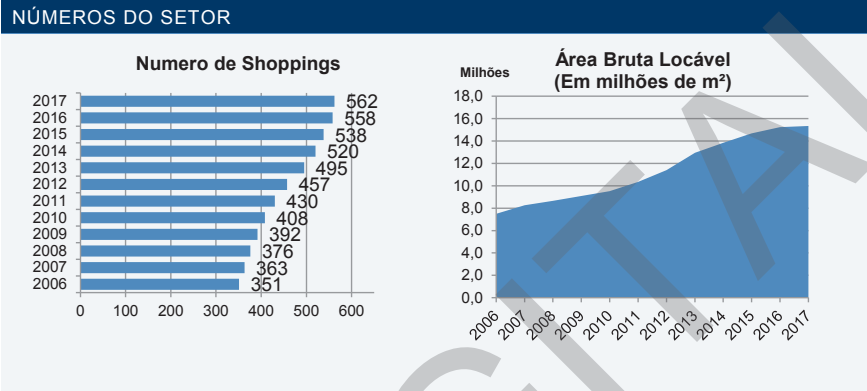
NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base Agosto de 2017):

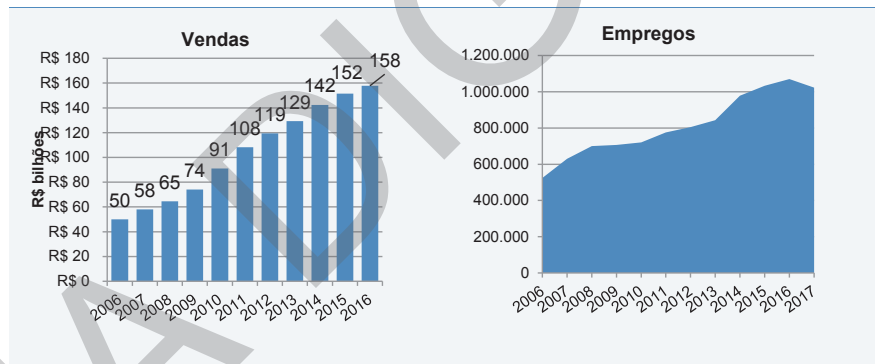
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Shoppings	562
A Inaugurar em 2017 (1)	13
Número Previsto para Dez. 2017	575
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	15,341
Área Construída (Em milhões de m ²)	32,02
Vagas para Carros	888.236
Total de Lojas	100.672
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.725
Empregos Gerados	1.023.359
Faturamento em 2016 (Em R\$ bilhões)	157,9
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2016 (2)	19%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	438,675

(1) Número Previsto de Inaugurações
 (2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e 2017.



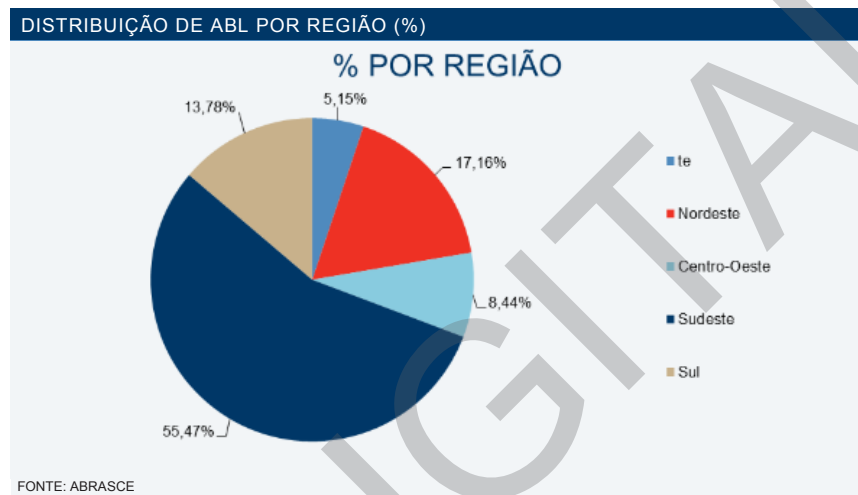
FONTE: ABRASCE



FONTE: ABRASCE

REGIÃO NORDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Nordeste concentra 17,16% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Nordeste conta com 86 shoppings centers, com 789.739 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

Conforme disposição de mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- Parque Shopping Maceió: Localizado na avenida Comendador Gustavo Paiva, 5.945, Cruz das Almas, Maceió / AL, inaugurado em Novembro 2013. O shopping tem 200 lojas com Área Bruta Locável (ABL) de 37.700,00 m² e conta com shopping conta com 2.000 vagas de estacionamento.
- Shopping Pátio Maceió: Localizado na avenida Menino Marcelo, 3.800, Cidade Universitária, Maceió / AL, dista aproximadamente 15,4 km do Maceió Shopping. Inaugurado em Novembro de 2009. O shopping tem 159 lojas distribuídas em 2 pisos com Área Bruta Locável (ABL) é de 41.313,00 m². O shopping conta com 1.805 vagas de estacionamento.

Fonte: ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

Fonte: ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, até o momento, em 2017 foram inaugurados 07 shopping centers e existem atualmente 33 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até 2018, como pode ser observado na tabela seguinte:

SHOPPINGS A INAUGURADOS EM 2017				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 abril
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16,110	08 junho
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiânia	GO	24.000	27 junho
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 julho
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 setembro
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 setembro
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 setembro
	7		129.135	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2017 / 2018				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400	Setembro 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	Setembro 2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Setembro 2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554	Novembro 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da Conquista	BA	30.000	Novembro 2017
Shopping Metrópole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	Novembro 2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Novembro 2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000	Novembro 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	Novembro 2017
Paricá Shopping	Paragominas	PB	18.000	Dezembro 2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Dezembro 2017
Costa Oeste Shopping	Toledo	PR	18,900	Janeiro 2018
Garanhuns Garden Shopping	Garanhuns	PE	23,136	Janeiro 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Março 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Março 2018

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21,600	Abril 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril 2018
Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Abril 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Dezembro 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro 2018
	33		953,864	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método de Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou da administradora da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;

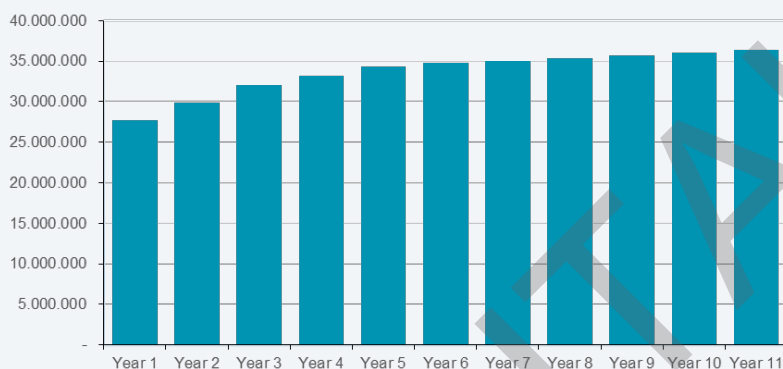
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Conforme informado pela BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. utilizamos para a Taxa de Administração 2,0% sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais, expurgando do cálculo os descontos, aluguel percentual, receita de mall, vacância financeira e inadimplência irrecuperável;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;**
- **Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;**
- **Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;**
- **Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos o ativo imobiliário e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;**
- **Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em Janeiro de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS

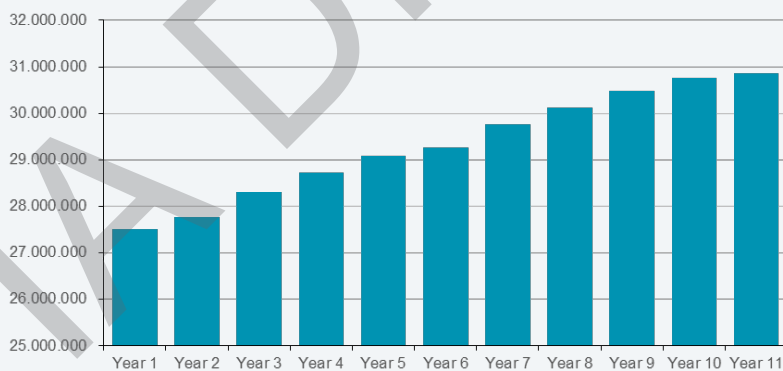


FORNTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R\$ 27.511.470,00 para o 1º ano do fluxo de caixa projetado. O crescimento real da receita de aluguel mínimo compreende 2,0% ao ano, do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano a partir do 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.

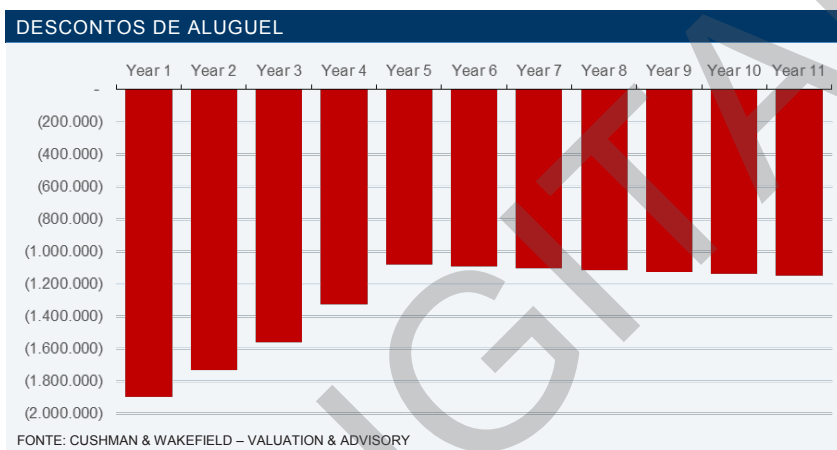
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



FORNTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESCONTOS DE ALUGUEL

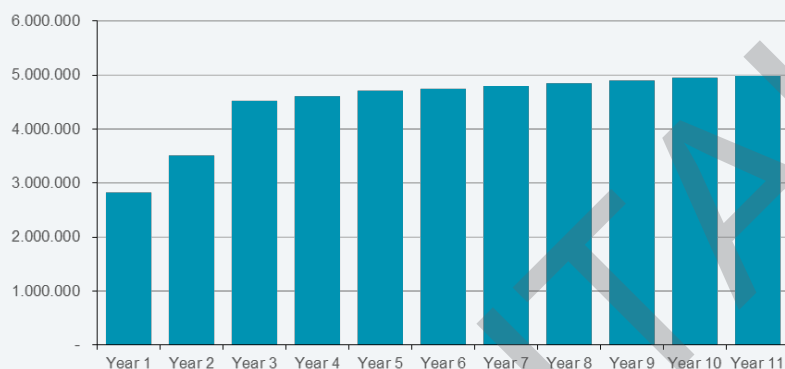
Os descontos de aluguel projetado é de (R\$ 1.900.000,00) no 1º ano, (R\$ 1.700.000,00) no 2º ano, (R\$ 1.500.000,00) no 3º ano, (R\$ 1.250.000,00) no 4º ano e (R\$ 1.000.000,00) ao ano, do 2º ano ao 5º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



ALUGUEL PERCENTUAL

Conforme o histórico da "performance" do shopping, projetamos o valor de R\$ 2.820.162,00 para o 1º ano, R\$ 3.433.248,00 para o 2º ano e R\$ 4.343.660,00 no 3º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.

ALUGUEL PERCENTUAL

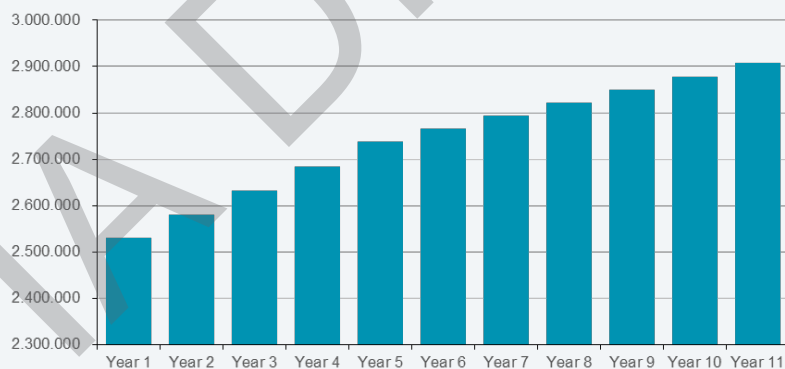


FORNTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos o valor de R\$ 2.530.000,00 ao ano durante o período do fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.

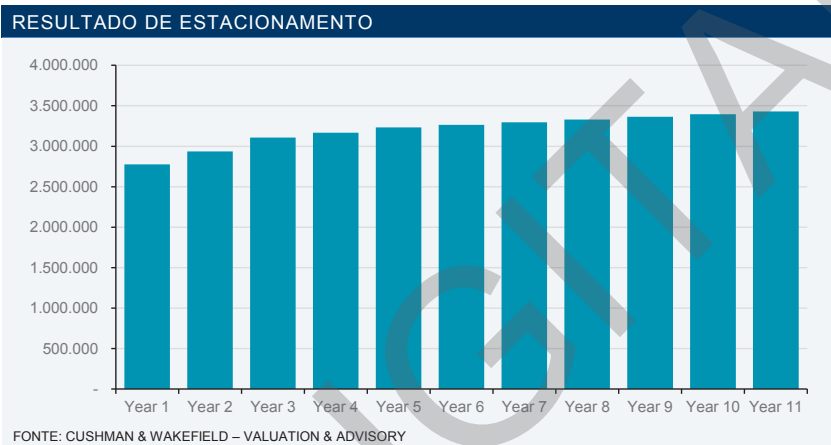
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING



FORNTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

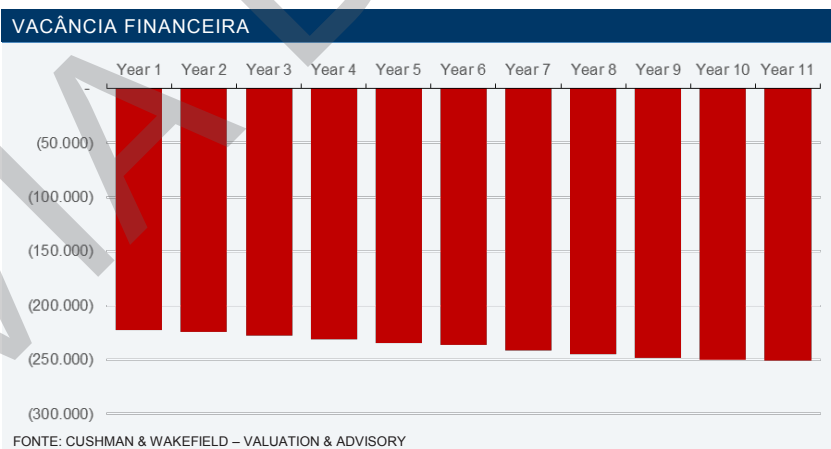
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

O resultado de estacionamento foi projetado em R\$ 2.776.430,00 para o 1º ano, R\$ 2.879.017,00 para o 2º ano e R\$ 2.985.394,00 no 3º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



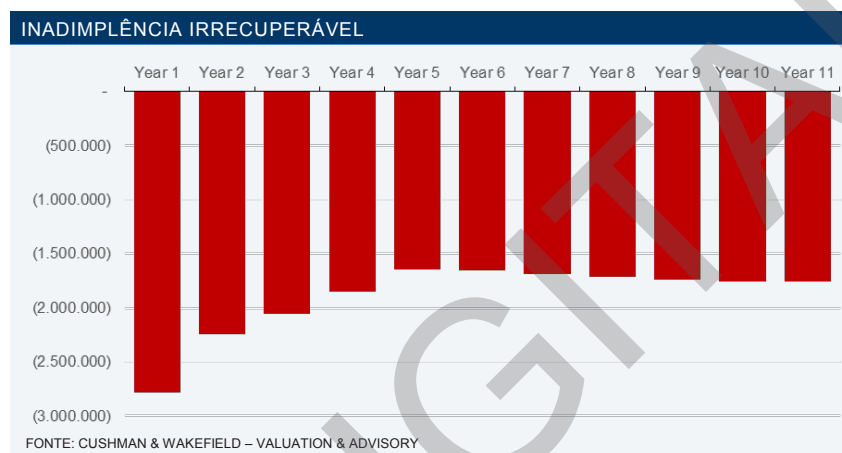
VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel equivalente à 1,0% ao ano durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



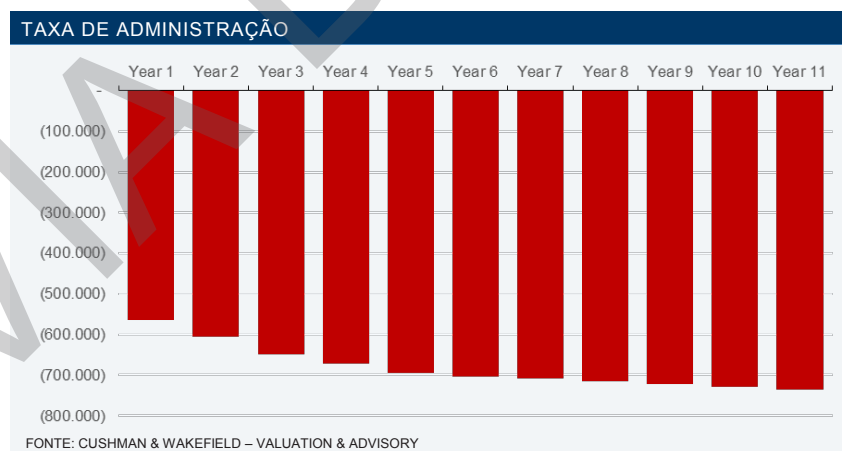
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel equivalente a 12,5% no 1º ano, 10,0% no 2º ano, 9,0% no 3º ano, 8,0% no 4º ano e 7,0% ao ano, do 5º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Para a despesa com taxa de administração, consideramos 2,00% da base de contratos de locação e crescimentos reais, expurgando do cálculo os descontos, aluguel percentual, receita de mall, vacância financeira e inadimplência irrecuperável.



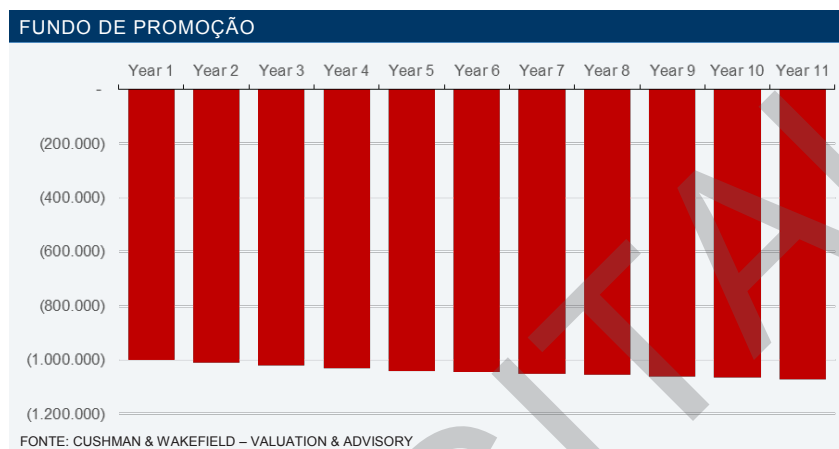
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS

Para os encargos com lojas vagas (CAM – Despesas Condominiais), projetamos o valor de (R\$ 50.000,00) ao ano do fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



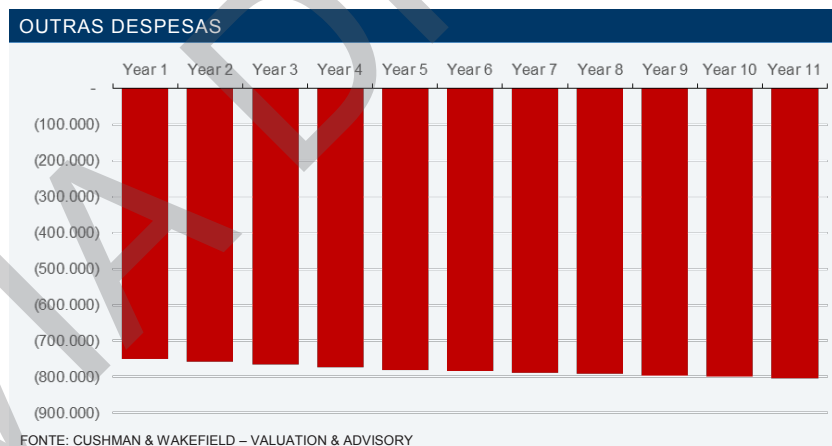
FUNDO DE PROMOÇÃO

Trata-se das despesas com a promoção do Shopping Center. Nesta avaliação consideramos o valor de (R\$ 1.000.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



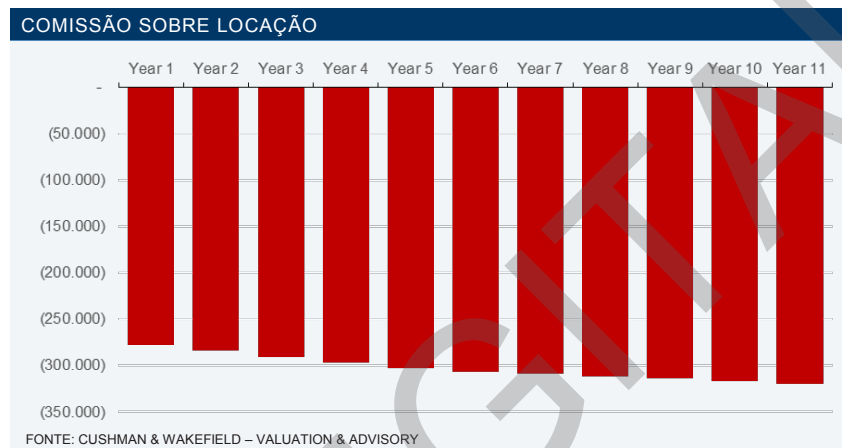
OUTRAS DESPESAS

Neste item foram consideradas todas as despesas não apontadas nos itens anteriores. As outras despesas foram dimensionadas à projeção de (R\$ 750.000,00) ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



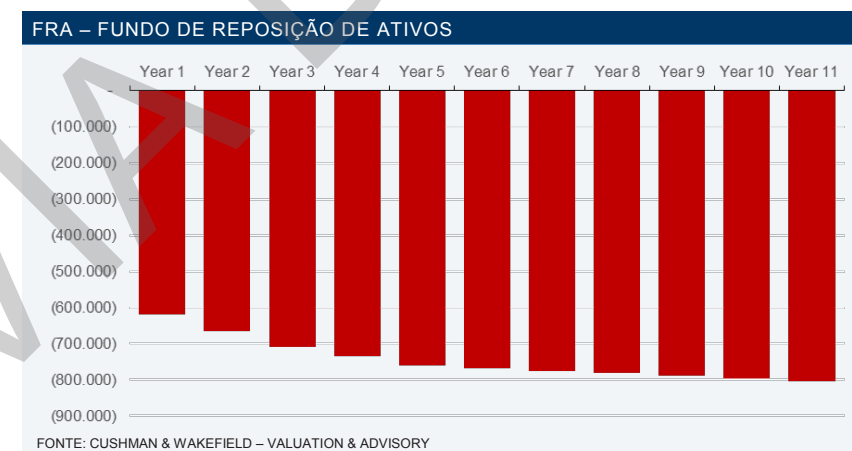
COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO

A despesa com comissão e locação foi projetada em 1,0% do base de contratos de locação (e seus crescimentos reais de aluguel) durante o período do fluxo de caixa projetado



FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o "market share" do Shopping Center, em relação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de 2,0% sobre a receita bruta efetiva.



INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,63%	4,63%
Spread Risco Empreendimento	5,37%	3,87%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 19/10/2017

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do *tenant mix*, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

EXPANSÃO

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)						
	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)	7,50%	R\$421.122.591	R\$407.580.379	R\$394.628.132	R\$382.236.325	R\$370.377.065
	8,00%	R\$408.488.961	R\$395.511.916	R\$383.097.150	R\$371.216.610	R\$359.843.791
	8,50%	R\$397.341.640	R\$384.863.273	R\$372.922.754	R\$361.493.332	R\$350.549.727
	9,00%	R\$387.432.910	R\$375.397.811	R\$363.878.846	R\$352.850.418	R\$342.288.335
	9,50%	R\$378.567.204	R\$366.928.715	R\$355.786.929	R\$345.117.285	R\$334.896.565

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Maceió Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 334,90 milhões e R\$ 421,12 milhões.

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados. Concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel **Maceió Shopping situado na rua Comendador Gustavo Paiva, 2.990. Cidade de Maceió e Estado de Alagoas** na data de **19 de Outubro de 2017**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA(31 de Dezembro de 2017):

R\$ 372.922.754,00

(TREZENTOS E SETENTA E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E VINTE E DOIS MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS).


NOTAS:


Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.


A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.


Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil


Mauricio Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil


Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil


Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VIA DIGITAL

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CUSHMAN & WAKEFIELD

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL

9



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DOS ELEVADORES



ASPECTOS DE LAZER



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA SUBESTAÇÃO



ASPECTOS DO CINEMA



ASPECTOS DO GERADOR



ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

VIA DIGITAL

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CUSHMAN & WAKEFIELD

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

Para o termino dos anos em:	Ano 1 Dez-2018	Ano 2 Dez-2019	Ano 3 Dez-2020	Ano 4 Dez-2021	Ano 5 Dez-2022	Ano 6 Dez-2023	Ano 7 Dez-2024	Ano 8 Dez-2025	Ano 9 Dez-2026	Ano 10 Dez-2027	Ano 11 Dez-2028
Potencial da Receita Bruta											
Base de Contratos de Locação	27.511.470	27.757.601	28.301.508	28.718.813	29.079.872	29.262.226	29.753.984	30.130.509	30.478.067	30.762.333	30.864.011
Receita de Aluguel Mínimo	27.511.470	27.757.601	28.301.508	28.718.813	29.079.872	29.262.226	29.753.984	30.130.509	30.478.067	30.762.333	30.864.011
Ajustes e Crescimentos Reais	283.575	642.517	774.030	995.489	1.207.360	1.373.752	1.134.851	1.010.800	946.569	947.604	1.143.910
Descontos	(1.900.000)	(1.734.000)	(1.560.600)	(1.326.510)	(1.082.432)	(1.093.256)	(1.104.189)	(1.115.231)	(1.126.383)	(1.137.647)	(1.149.024)
Aluguel Percentual	2.820.162	3.501.913	4.519.144	4.609.527	4.701.717	4.748.734	4.796.222	4.844.184	4.892.626	4.941.552	4.990.968
Receita de Mall & Merchandising	2.530.000	2.580.600	2.632.212	2.684.856	2.738.553	2.785.939	2.793.598	2.821.534	2.849.750	2.878.247	2.907.030
CDU											
Receita de Estacionamento	2.776.430	2.936.597	3.106.004	3.168.124	3.231.486	3.263.801	3.296.439	3.329.404	3.362.698	3.396.325	3.430.288
Outras receitas											
Total Potencial da Receita Bruta	34.021.637	35.685.228	37.772.298	38.850.299	39.876.556	40.321.196	40.670.905	41.021.200	41.403.327	41.788.414	42.187.183
Vacância Financeira	(222.359)	(224.584)	(227.988)	(231.185)	(234.622)	(236.446)	(241.363)	(245.128)	(248.313)	(250.283)	(251.300)
Inadimplência Irrecuperável	(2.779.493)	(2.245.841)	(2.051.888)	(1.849.484)	(1.642.354)	(1.655.119)	(1.689.542)	(1.715.899)	(1.738.191)	(1.751.979)	(1.759.097)
Receita Bruta Efetiva	31.019.785	33.214.803	35.492.422	36.769.630	37.999.580	38.429.631	38.740.000	39.060.173	39.416.823	39.786.152	40.176.786
Despesas Operacionais											
Taxa de Administração	(564.867)	(605.564)	(647.728)	(672.030)	(695.362)	(703.317)	(708.871)	(714.615)	(721.082)	(727.797)	(734.930)
Despesa de Estacionamento											
CAM - Custos Condominiais	(50.000)	(50.500)	(51.005)	(51.515)	(52.030)	(52.290)	(52.552)	(52.815)	(53.079)	(53.344)	(53.611)
Fundo de Promoções	(1.000.000)	(1.010.000)	(1.020.100)	(1.030.301)	(1.040.604)	(1.045.807)	(1.051.036)	(1.056.291)	(1.061.573)	(1.066.881)	(1.072.215)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(750.000)	(757.500)	(765.075)	(772.726)	(780.453)	(784.355)	(788.277)	(792.218)	(796.180)	(800.160)	(804.161)
PIS/COFINS											
Comissão Sobre Locação	(277.950)	(284.001)	(290.755)	(297.143)	(302.872)	(306.360)	(308.888)	(311.413)	(314.246)	(317.099)	(320.079)
Total Despesas Operacionais	(2.642.817)	(2.707.565)	(2.774.663)	(2.823.715)	(2.871.321)	(2.892.129)	(2.909.624)	(2.927.352)	(2.946.160)	(2.965.281)	(2.984.996)
Resultado Líquido	28.376.968	30.507.238	32.717.759	33.945.915	35.128.259	35.537.502	35.830.376	36.132.821	36.470.663	36.820.871	37.191.790
Locações & Custos de Capital											
CAPEX											
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(620.396)	(664.296)	(709.848)	(735.393)	(759.992)	(768.593)	(774.800)	(781.203)	(788.336)	(795.723)	(803.536)
Total Locações & Custos de Capital	(620.396)	(664.296)	(709.848)	(735.393)	(759.992)	(768.593)	(774.800)	(781.203)	(788.336)	(795.723)	(803.536)
Fluxo de Caixa Antes de Dívidas & Impostos	27.756.572	29.842.942	32.007.911	33.210.522	34.368.267	34.768.909	35.055.576	35.351.618	35.682.327	36.025.148	36.388.254

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta").

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta") junto à CVM.

PROPRIEDADE: Osasco Plaza Shopping / Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, 81 – Centro, Osasco / SP.

DATA: 19 de Outubro e 2017.



Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 19 de Outubro de 2017.

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

At.: Rafael Neves.
Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702.
20091-020 – Rio de Janeiro – RJ.

Laudo de Avaliação do Osasco Plaza Shopping, situado na Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, 81 – Centro – Osasco / SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.


Este relatório foi elaborado para a MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Maurício Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil



Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ÍNDICE

OBJETIVO	7
A CUSHMAN & WAKEFIELD	8
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)	8
ESPECIALIDADES	8
EMPREENDIMENTOS AVALIADOS	8
METODOLOGIA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
MÉTODO INVOLUTIVO	9
MÉTODO EVOLUTIVO	9
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO	9
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	10
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	10
CRITÉRIO ADOTADO	10
DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	11
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	14
LOCALIZAÇÃO	18
SITUAÇÃO	18
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	19
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	19
TRANSPORTES	19
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	20
TERRENO	20
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21
QUADRO DE ÁREA	22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	23
DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS	25
PLANEJAMENTO URBANO	26
ZONEAMENTO	26
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	26
RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZECSC (ZONAS DE USO EM EIXOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAL)	27
ÍNDICES	27
RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR3-01 (ZONA DE USO PRÉDOMINANTE RESIDENCIAL, DE MÉDIA E ALTA DENSIDADE DEMOGRÁFICA)	27
ÍNDICES	27
MERCADO ECONÔMICO	28

CENÁRIO ECONÔMICO	28
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	31
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS	31
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	32
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR	32
SHOPPING CENTERS – FII	32
RISCOS	34
ANÁLISE DE MERCADO	35
NÚMEROS DO SETOR	35
REGIÃO SUDESTE	37
CONCORRENTES DE MERCADO	37
NOVO ESTOQUE	38
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	40
METODOLOGIA	40
MODELO DE ANÁLISE	40
PREMISSAS BÁSICAS	40
CENÁRIO ADOADO	42
PERÍODO DE ANÁLISE	42
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO	43
ALUGUEL PERCENTUAL	44
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING	44
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO	45
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO	45
VACÂNCIA FINANCEIRA	46
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL	47
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	47
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS	48
FUNDO DE PROMOÇÕES	49
COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO	49
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS	50
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS	50
INFLAÇÃO	51
TAXA DE DESCONTO	51
EXPANSÃO	52
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	52
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	53
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL	
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	

SUMÁRIO EXECUTIVO	
Data da Avaliação:	31 de Dezembro de 2017.
Data do Relatório:	19 de Outubro de 2017.
Data da Vistoria:	31 de Agosto de 2017.
Tipo de Propriedade:	Shopping center.
Objetivo:	Determinar o "valor de mercado livre" para compra / venda do imóvel em referência.
Metodologia:	Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.
Endereço:	Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, nº 81 – Centro – Osasco / SP.
<ul style="list-style-type: none"> Acessibilidade: Vizinhança: Transporte: Melhoramentos públicos: 	<p>O imóvel possui como principais vias de acesso as ruas Tenente Avelar Pires de Azevedo, Fiorino Beltramo, Batista de Azevedo e Antônio Agú, entre outras ruas de acesso secundário.</p> <p>Mista (comercial e residencial).</p> <p>Rodoviário (público e privado).</p> <p>Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.</p>
Descrição da Propriedade:	
<ul style="list-style-type: none"> Terreno: Construções: 	<ol style="list-style-type: none"> Topografia: Plana. Formato: Regular. Área: 27.254,00 m² (informado pelo cliente). <ol style="list-style-type: none"> Descrição: Shopping center regional. Idade: 22 anos. Vida Remanescente: 38 anos. Área Construída Total: 48.000,00 m² (informado pelo cliente). Área Bruta Locável: 14.643,30 m² (<i>rent roll</i> fornecido pelo cliente). Estacionamento: 1.100 vagas.
Cenário Arbitrado	
<ul style="list-style-type: none"> Período de Análise: Crescimento Real de Aluguéis: Receita de Aluguel Mínimo: 	<p>10 anos.</p> <p>2,00% Ao ano, do 2º ao 5º ano do fluxo de caixa projetado.</p> <p>1,00% Ao ano do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado</p> <p>R\$ 20.414.437,00. No 1º ano do fluxo de caixa projetado.</p>

• Aluguel Percentual:	R\$ 1.043.868,00	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 1.403.831,00	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 1.761.655,00	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Receita de Mall e Merchandising:	R\$ 4.265.977,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 4.655.375,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 5.080.318,00.	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R\$ 510.000,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 560.000,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 612.000,00.	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Resultado de Estacionamento:	R\$ 3.600.959,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 3.783.527,00	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R\$ 3.975.352,00	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Vacância Financeira:	2,50%	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema e lazer).
	2,00%	No 2º ano.	
	1,50%	No 3º ano.	
	1,25%	No 4º ano.	
	1,00%	No 5º ano em diante.	
• Inadimplência Irrecuperável:	5,50%	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema e lazer).
	5,00%	No 2º ano.	
	4,50%	No 3º ano.	
	4,00%	No 4º ano.	
	3,50%	No 5º ano.	
	3,00%	No 6º ano em diante.	
• Taxa de Administração.	(R\$ 60.000,00)	Ao ano.	
• CAM – Despesas Condominiais:	(R\$ 600.000,00)	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 500.000,00)	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 400.000,00)	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	
• Fundo de Promoções:	(R\$ 130.000,00)	Ao ano.	
• Comissão Sobre Locações:	1,75%	Sobre a receita de aluguel mínimo e crescimentos reais de aluguéis.	
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	(R\$ 4.000,00)	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 3.500,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	(R\$ 3.000,00).	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.	

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

• FRA – Fundo de Reposição de Ativos:	2,50%	Sobre a receita bruta efetiva.
• Taxa de Desconto (Real):	9,75%	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	8,50%	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

Avaliação -

Observadas as premissas e demais disclaimers constantes deste laudo de avaliação, concluímos o seguinte valor de mercado para compra/venda do imóvel Osasco Plaza Shopping em:

Valor de Mercado do Shopping (31 de Dezembro de 2017):	R\$ 323.213.081,00 (TREZENTOS E VINTE E TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E TREZE MIL, OITENTA E UM REAIS).
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

OBJETIVO



FONTE: SITE BR MALLS

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”) junto à CVM e divulgação ao MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

A CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais e auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Os seus 43 mil colaboradores, em mais de 60 países, fornecem profundo conhecimento local e global que cria relevante valor para inquilinos e investidores em todo o mundo.

AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)

A Cushman & Wakefield atua no Brasil há mais de 20 anos fornecendo avaliações e prestando consultoria imobiliária às maiores empresas, instituições e investidores de todo o mundo. Nossos profissionais têm acesso, em tempo real, a informações de mercado e opiniões de especialistas em locação, venda, pesquisa e mercados de capitais. Um modelo único no setor. Disponibilizamos diversos serviços relacionados à aquisição, venda, financiamento, garantias e relatórios contábeis, com competência comprovada em vários tipos de imóveis e operações

A Cushman & Wakefield foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil na categoria “Avaliação” pela premiação “Euromoney Real Estate” 2015, da revista de Economia e Negócios Euromoney. A escolha das melhores empresas é feita anualmente por profissionais dos setores financeiro e imobiliário, que votam por meio do website da publicação britânica.

Nos últimos dez anos, a empresa vem sendo premiada consecutivamente em diversos segmentos de Real Estate pela revista, que destaca as corporações com os melhores atuações pelo mundo.

ESPECIALIDADES

Nossa equipe é a única no Brasil composta por células especializadas em tipologias específicas, o que permite maior imersão em cada mercado. Oferecemos estratégias imobiliárias e soluções para tipologias que apresentam aspectos operacionais, técnicos e comerciais únicos. Entre eles:

- Imóveis rurais/agronegócio;
- Residencial (para crédito imobiliário);
- Portfólios;
- Hotelaria;
- Industrial;
- Empreendimentos/incorporação;
- Escritórios;
- Varejo e shopping centers; e
- Esportes & entretenimento.

EMPREENDIMENTOS AVALIADOS

Entre os principais empreendimentos avaliados, podemos destacar os portfólios das seguintes empresas:

- BTG Pactual;
- CSHG – Credit Suisse Hedging-Griffo; e
- Rio Bravo Investimentos.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR 14653-4 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada shopping center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout, etc.

DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo nós definimos o Valor de Mercado do Empreendimento, cuja definição técnica segundo a ABNT é a seguinte:

Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo **Método da Capitalização da Renda**, através do **Fluxo de Caixa Descontado** para a definição do valor de mercado para compra/venda.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "Grau II" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*)	Somente para empreendimento em operação	SOMATÓRIA	20

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

(PARA IDENTIFICAR O VALOR)

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 22	De 13 a 21	De 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 18	De 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**

- Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;
- Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos o ativo e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

LOCALIZAÇÃO

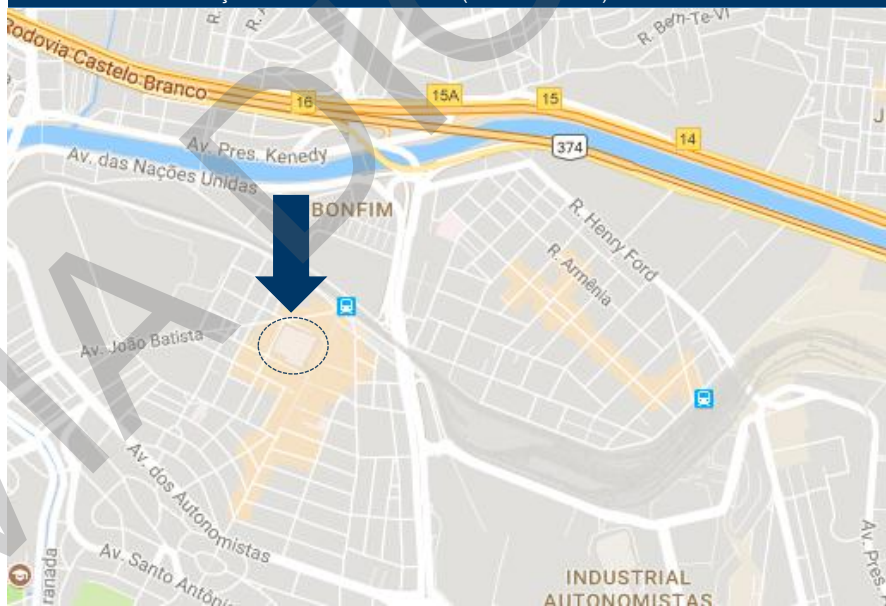
SITUAÇÃO

O imóvel está situado na rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, 81, Centro, cidade de Osasco e estado de São Paulo.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 210 m da Estação Osasco da CPTM;
- 230 m do Mercado Municipal de Osasco;
- 650 m do Hospital e Maternidade Sino Brasileiro;
- 2,0 km do Poupatempo;
- 2,1 km da Prefeitura Municipal de Osasco;
- 2,1 km da UNIFESP – Universidade Federal de São Paulo;
- 3,0 km do Estádio Municipal Elzo Piteri;
- 19,4 km do Aeroporto de Congonhas, São Paulo; e
- 39,5 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, GRU Airport.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação comercial, composta por estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, possui sentido único com 02 faixas de rolamento, além disto, a via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, semáforos, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

O acesso ao imóvel é feito principalmente através da Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, Rua Batista de Azevedo, Rua Antônio Agú e Rua Fiorino Beltrano, entre outras ruas de acesso secundário.

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade com o calçadão de Osasco, um dos mais importantes centros de comércio da cidade, além da rua Antônio Agú e Avenida João Batista que interligam o bairro a outros pontos da cidade, via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus e trem. A estação Osasco da CPTM localiza-se próximo ao Shopping.

Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo da Rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, Rua Antônio Agú e Avenida João Batista.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 19,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 29 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

O Aeroporto Internacional de Guarulhos – GRU Airport localiza-se a aproximadamente 39,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 59 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Shopping Center, localizado na cidade de Osasco/SP, inaugurado em Abril de 1995.

O empreendimento possui área total construída de 48.000,00 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Marisa e Riachuelo. Para o fluxo de caixa consideramos o “*rent roll*” fornecido para avaliação, totalizando 14.643,30 m² de ABL (Área Bruta Locável).

TERRENO

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Topografia: Plana;
- Formato: Regular; e
- Área: 27.254,00 m² (informado pelo cliente).

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH PRO EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco*.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Trata-se de um Shopping Center Regional, cujas principais características são descritas a seguir:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição:	<ul style="list-style-type: none"> • Subsolo: Áreas Técnicas. • Térreo: Lojas e Mall. • 1º Pavimento: Lojas âncoras e estacionamento. • 2º Pavimento: Estacionamento.
Estrutura:	Concreto pré-moldado e Steel Deck.
Fachada:	Alvenaria e estrutura metálica.
Fachada Lateral:	Alvenaria.
Esquadrias:	Ferro galvanizado.
Vidros:	Vidro laminado (guarda-corpo, cobertura claraboias).
Ar Condicionado:	02 Torres de resfriamento ALPINA; 02 Chillers Mayekawa totalizando 180 tr; 02 Chillers Hitachi totalizando 180 tr; 02 Trocadores de Calor Alfa Laval; 27 Tanques de gelo; 06 Fan Coils para climatização do Mall; 06 Caixas de ventilação de ar externo; 02 Exautores de fumaça; e Automação JCI.
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Sprinklers, hidrantes, extintores, alarme de incêndio, detectores de fumaça, iluminação de emergência, gerador de emergência (Stemac / Cummins de 450 KVA) bombas de incêndio e reservatórios de água específicos para esse sistema.
Circulação Comum:	02 Elevadores sociais marca Atlas Schindler, com capacidade para 17 pessoas ou 1.750 kg; e 02 Escadas rolantes marca Atlas Schindler localizadas no interior do shopping.
Instalações Elétricas:	Subestação em 13,8kV. 02 Transformadores com capacidade de 1.500 KVA, WALTEC, SECO; 01 Transformador com capacidade de 1.250 KVA, SIEMENS, SECO; 01 Transformador com capacidade de 1.000Kva, TRAF0, SILICONE; 01 Transformador reserva com capacidade de 750 KVA, TRAF0, SILICONE; 01 Transformador reserva com capacidade de 1.000 KVA, TRAF0, SILICONE; 02 Geradores com capacidade de 450 KVA, Stemac / Cummins; e Sistema SPDA.

Estacionamento:	1.100 Vagas de estacionamento.
Iluminação:	Forçada e natural.
Estado de Conservação:	Bom (b).

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração	Carpete	Alvenaria acabada e divisória naval.	Forro de fibra vegetal.	3,00 m.
Mall	Porcelanato e granilite.	Alvenaria acabada e vitrine de lojas.	Gesso acabado, colmeias e claraboias.	3,00 m.
Sanitários	Porcelanato.	Alvenaria com azulejos.	Gesso acabado.	2,30 m

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

QUADRO DE ÁREA

O shopping possui o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	ÁREA (m ²)
Área do Terreno (m ²):	27.254,00 m ² (informado pelo cliente).
Área Construída (m ²):	48.000,00 m ² (informado pelo cliente).
Área Bruta Locável (m ²):	14.643,30 m ² (informado pelo cliente).

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

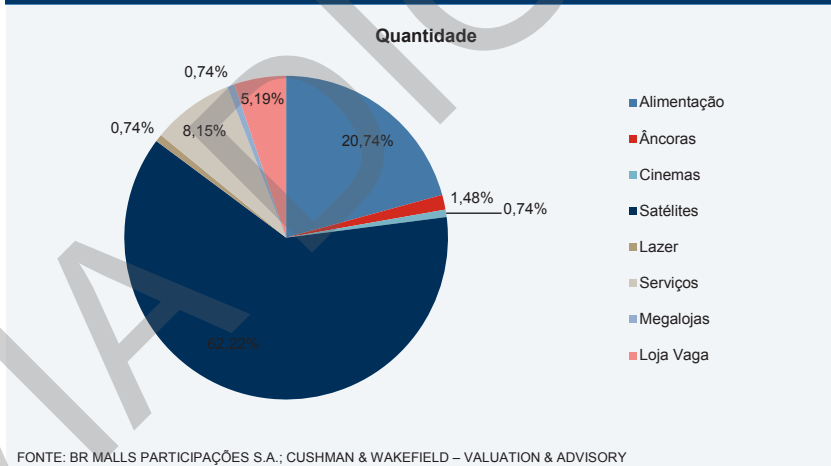
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

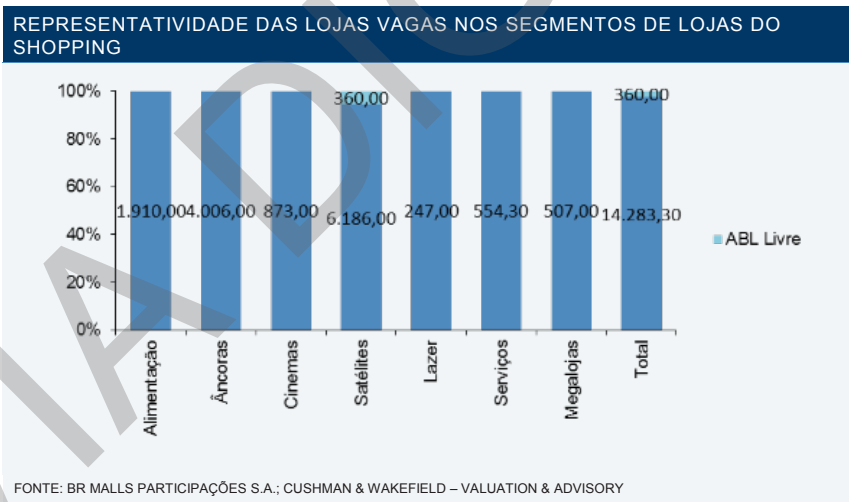
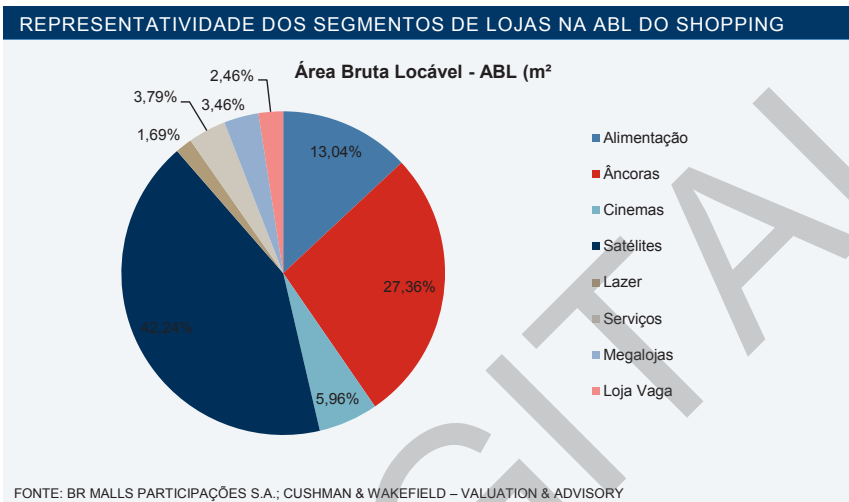
A ABL do Osasco Plaza Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DA ABL		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ABL (m²)
Alimentação	28	1.910,00
Âncoras	2	4.006,00
Cinemas	1	873,00
Satélites	84	6.186,00
Lazer	1	247,00
Serviços	11	554,30
Megalojas	1	507,00
Loja Vaga	7	360,00
TOTAL	135	14.643,30

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING





DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

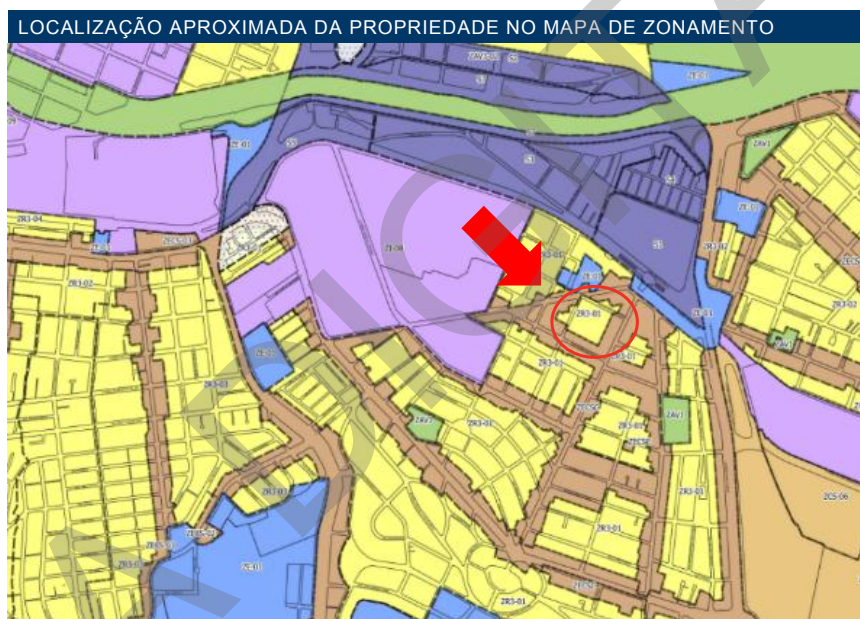
- Contratos das principais lojas âncoras;
- Quadro de áreas atualizado com Área Total Construída, Área de Terreno e Área Bruta Locável (ABL);
- Planta completa e atualizada do Tenant - Mix do Shopping com indicação da numeração da loja;
- Série histórica da situação de inadimplência e vacância, em Excel;
- Quadro atualizado das locações (contratadas, reservadas e vagas), em Excel;
- Série histórica do Demonstrativo Mensal de Resultados Econômico e Financeiro a distribuir para os proprietários, em Excel; e
- Série histórica do aluguel total mensal mínimo e percentual do shopping, em Excel.

PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município de Osasco é determinada pela Lei N° 1.4859 de 12 de Outubro de 1.978.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZR3-01 (Zona de Uso Predominante Residencial, de Média e Alta Densidade Demográfica) e ZECSC (Zonas de Uso em Eixos de Comércio e Serviços Central).



FONTE: PREFEITURA DE OSASCO

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área computável e não computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZECSC (ZONAS DE USO EM EIXOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAL)

ÍNDICES

- Taxa de Ocupação: 0,90 (máximo e uso comercial).
- Coeficiente de Aproveitamento: 4,00 (máximo).

RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR3-01 (ZONA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, DE MÉDIA E ALTA DENSIDADE DEMOGRÁFICA)

ÍNDICES

- Taxa de Ocupação: 0,50 máximo).
- Coeficiente de Aproveitamento: 3,00 (máximo).

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 8,25%, patamar atual (06/09/2017).

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Set/17) foi de 2,59%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R\$3,20 USD/BRL após ter rondado o patamar de R\$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

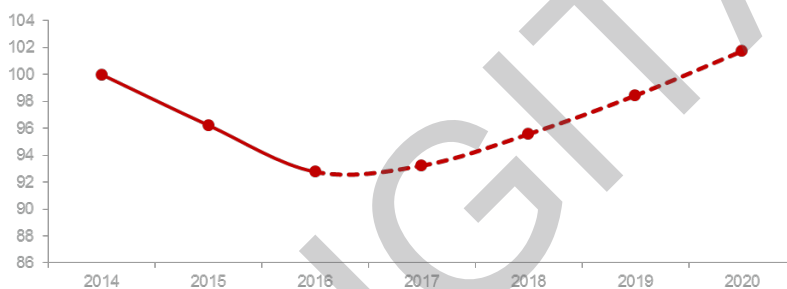
Por fim, para 2017, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por

serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%. Além disso, a taxa de juros terá novos cortes segundo previsões e poderá chegar a 7%.

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contudo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real

Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 30 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center DiamondMall em Belo Horizonte / MG, o valor a ser pago ao clube foi de R\$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritária no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R\$ 230 milhões.
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R\$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%.
- 3 de fevereiro de 2017 – A Aliance Shopping Centers S.A., comunica que firmou acordo para compra de participação indireta de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e de 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 79,99% no Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém.
- 9 de janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. comunica ter manifestado seu interesse em exercer o direito de preferência na aquisição da participação proprietária de um dos sócios do Park Shopping Barigüi, correspondente a 9,33%, pelo valor de R\$91,0 milhões. A Multiplan possui atualmente 84,0% de participação no Park Shopping Barigüi. O Resultado Operacional Líquido ("NOI") dos últimos doze meses até setembro de 2016 da participação a ser adquirida é de R\$7,2 milhões, sem considerar valores de cessão de direitos.
- 10 de novembro de 2016 – A JHSF Participações S.A., vendeu 33% do empreendimento "Shopping Cidade Jardim" para a Gazit Brasil, controlada por Gazit-Globe ("Gazit") pelo valor de R\$410.000.000,00.
- 9 de novembro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu a fração ideal de terreno correspondente a 4,5% da Área Bruta Locável ("ABL") do BarraShopping, no Rio de Janeiro, que elevará sua participação da ABL do empreendimento para 65,8% pelo valor total de R\$143,9 milhões.
- 31 de outubro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. realizou a aquisição da totalidade da participação proprietária da Fundação Sistel de Seguridade Social no BarraShopping, correspondente a 10,3% de ABL, e no MorumbiShopping, correspondente a 8,0% de ABL, pelo valor total de R\$495,9 milhões, de forma que, a Multiplan passou a deter 61,3% da ABL do BarraShopping e 73,7% da ABL do MorumbiShopping.
- 12 de setembro de 2016 – A Hemisfério Sul Investimentos comprou da JHSF Participações o shopping paulistano Metrô Tucuruvi. O preço total de aquisição foi de R\$ 440 milhões, por uma participação de 100%.
- 1 de setembro de 2016 – A Multiplan fechou nesta data negócio de R\$ 495,9 milhões para a compra de fatias adicionais em *shopping centers* que já fazem parte de seu portfólio. As vendas foram realizadas pelo Fundo de Fiscalização das Telecomunicações, que vendeu uma fatia de 10,3% no Barra Shopping e 8% no Morumbi Shopping, os valores foram R\$ 311,2 milhões e R\$ 184,7 milhões, respectivamente.

- 29 de agosto de 2016 – A Aliansce Shopping Centers adquiriu por R\$ 309,9 milhões uma fatia de 25,1% do Shopping Leblon. O shopping está localizado no bairro do Leblon, um dos mais luxuosos da zona sul do Rio de Janeiro.
- 15 de junho de 2016 – A General Shopping, por meio de sua controlada “Securis Administradora e Incorporadora Ltda.”, celebrou escritura de compra e venda, alienando sua participação de 100% no Shopping Granja Vianna, pelo preço total de aquisição de R\$ 12,5 milhões. O Cap rate estimado foi de 7,20% baseado em renda proforma existente.
- 13 de janeiro de 2016 – A Sonae Sierra Brasil assinou de acordo para venda da totalidade das cotas de sua subsidiária Pátio Campinas Shopping, controladora do Boavista Shopping, por R\$ 56 milhões. O valor será ajustado pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) até a conclusão da transação. Segundo a companhia, o preço de venda representa uma taxa de retorno estimada de 7,9%, com base no resultado operacional líquido do shopping nos últimos 12 meses.

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de Junho/2017.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	224.769.737,23
2	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.153.436.740,29
3	FII ANCAR IC	1.241.760.031,88
4	FII ELDORADO	705.453.112,14
5	FII FLORIPA SHOPPING	56.228.988,45
6	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	547.270.009,53
7	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	211.028.811,93
8	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.527.218,45
9	FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	1.541.427.003,17
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING WEST PLAZA	94.761.857,18
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	121.369.873,69
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	232.332.231,86
13	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	635.031.806,08
14	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	144.417.635,40
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	72.812.752,63
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT	155.084.899,29
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	353.206.690,63
19	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	469.228.612,80
20	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	167.789.692,16
21	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	447.530.395,83
22	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.910.569,87
23	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	120.076.292,40
24	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	106.553.413,19
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	22.597.405,33
	TOTAL	9.153.361.495,40

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; VALORES DA CVM – DATA CONSULTA 10/2017

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.;
- Negociação dos contratos de locação; e
- Mercado de Valores Imobiliários.

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 562 centros de compras, empregando mais de 1.023.359 pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,341 milhões de m².

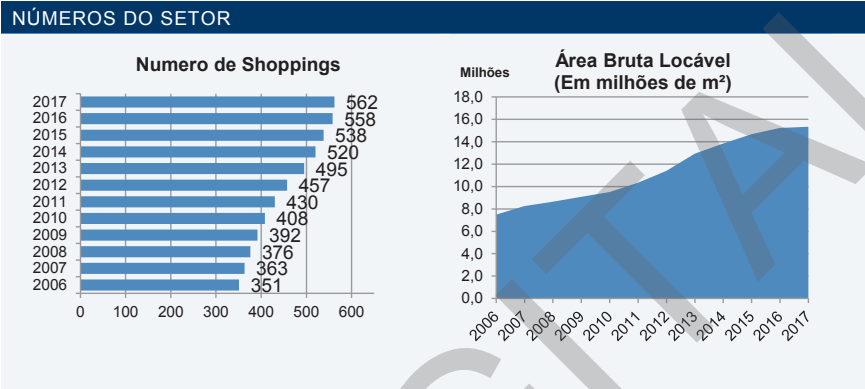
NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base Agosto de 2017):

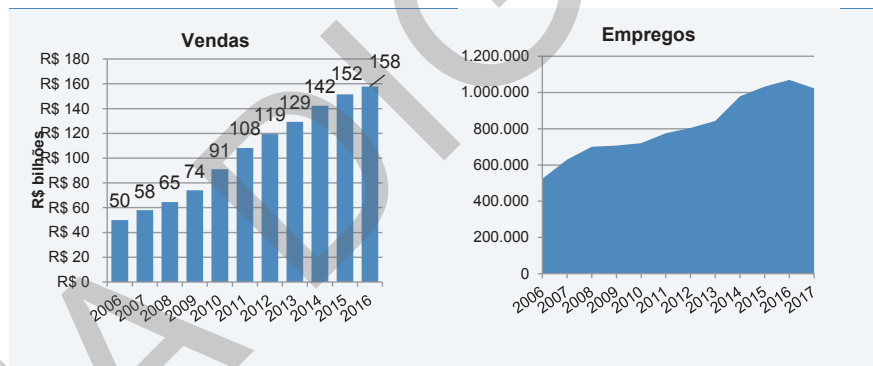
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Shoppings	562
A Inaugurar em 2017 (1)	13
Número Previsto para Dez. 2017	575
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	15,341
Área Construída (Em milhões de m ²)	32,02
Vagas para Carros	888.236
Total de Lojas	100.672
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.725
Empregos Gerados	1.023.359
Faturamento em 2016 (Em R\$ bilhões)	157,9
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2016 (2)	19%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	438,675

(1) Número Previsto de Inaugurações
 (2) Exclui vendas de combustíveis e GLP. Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e 2017.



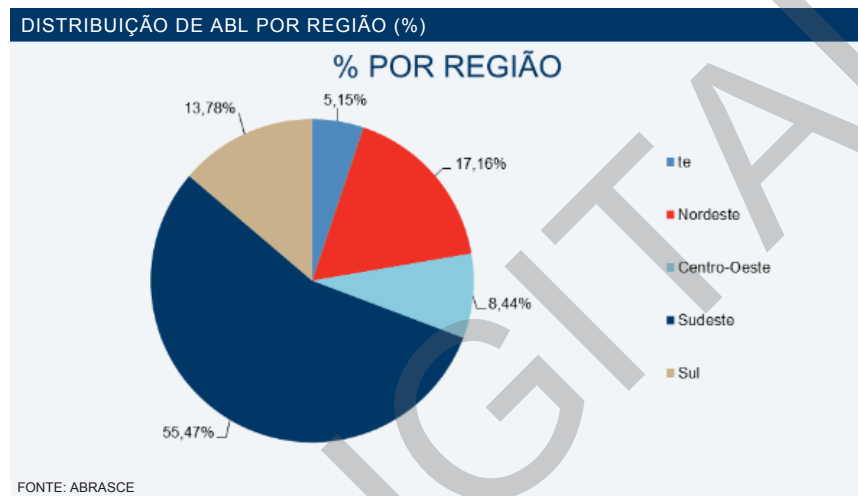
FORNTE: ABRASCE



FORNTE: ABRASCE

REGIÃO SUDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 55,47% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 302 shoppings centers, com 8.509.802 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

Conforme disposição de mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- **Super Shopping Osasco:** Localizado na avenida dos Autonomistas, 1.828, Osasco / SP, fica a aproximadamente 1.600 m do Osasco Plaza Shopping. Inaugurado em Outubro 2005. O shopping tem 152 lojas. A Área Bruta Locável (ABL) é de 17.663,00 m². O shopping conta com 2.800 vagas de estacionamento.
Fonte: SUPER SHOPPING OSASCO SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.
- **Shopping União:** Localizado na avenida dos autonomistas, 1.400, Osasco / SP, fica a aproximadamente 3.700 m do Osasco Plaza Shopping. Inaugurado em Junho de 2009. O shopping tem 298 lojas distribuídas em 3 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 97.000,00 m². O shopping conta com 5.000 vagas de estacionamento.
Fonte: SHOPPING UNIÃO SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.
- **Continental Shopping:** Localizado na Avenida Leão Machado, 100, Jaguaré, São Paulo / SP, fica a aproximadamente 4.100m do Osasco Plaza Shopping. Inaugurado em outubro de 1975. O shopping tem 180 lojas distribuídas em 4 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 30.221,00 m². O shopping conta com 1.439 vagas de estacionamento.
Fonte: SHOPPING CONTINENTAL SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, até o momento, em 2017 foram inaugurados 07 shopping centers e existem atualmente 33 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até 2018, como pode ser observado na tabela seguinte:

SHOPPINGS A INAUGURADOS EM 2017				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 abril
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16,110	08 junho
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiânia	GO	24.000	27 junho
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 julho
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 setembro
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 setembro
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 setembro
	7		129.135	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2017 / 2018				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400	Setembro 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	Setembro 2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Setembro 2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554	Novembro 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da Conquista	BA	30.000	Novembro 2017
Shopping Metrópole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	Novembro 2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Novembro 2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000	Novembro 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	Novembro 2017
Paricá Shopping	Paragominas	PB	18.000	Dezembro 2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Dezembro 2017
Costa Oeste Shopping	Toledo	PR	18,900	Janeiro 2018
Guaranhus Garden Shopping	Guaranhus	PE	23,136	Janeiro 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Março 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Março 2018

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21,600	Abril 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril 2018
Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Abril 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Dezembro 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro 2018
	33		953,864	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método de Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou da administradora da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;

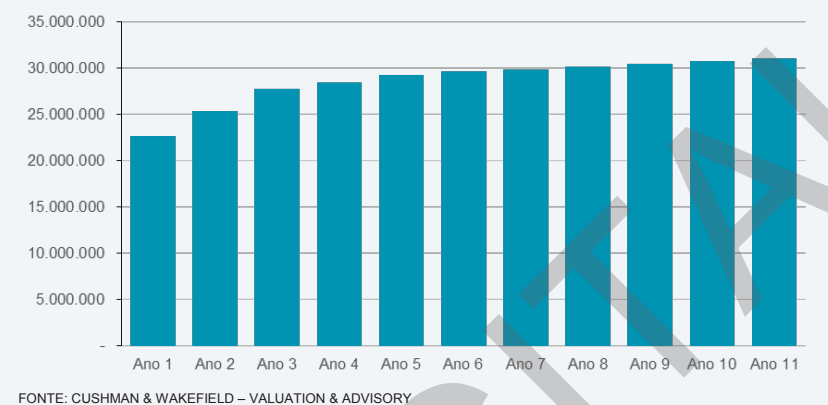
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.**
- **Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;**
- **Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;**
- **Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos o ativo e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;**
- **Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em Janeiro de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

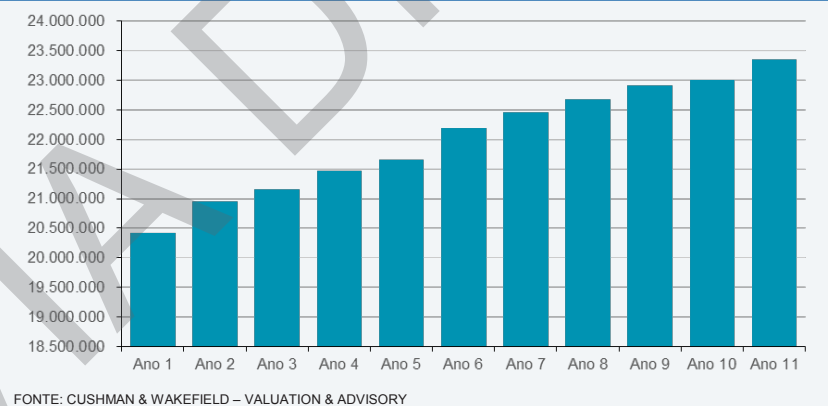
FLUXO DE CAIXA ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

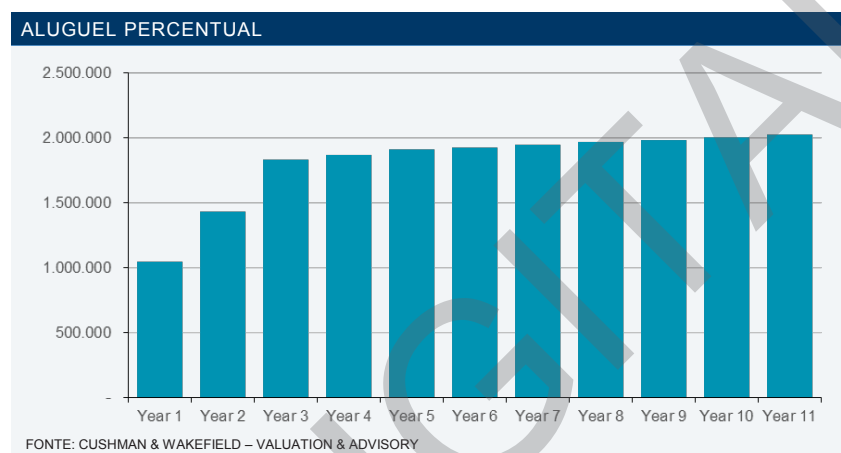
A receita de aluguel mínimo projetada é de R\$ 20.414.437,00 para o 1º ano do fluxo de caixa projetado. O crescimento real da receita de aluguel mínimo compreende 2,0% ao ano do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano a partir do 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



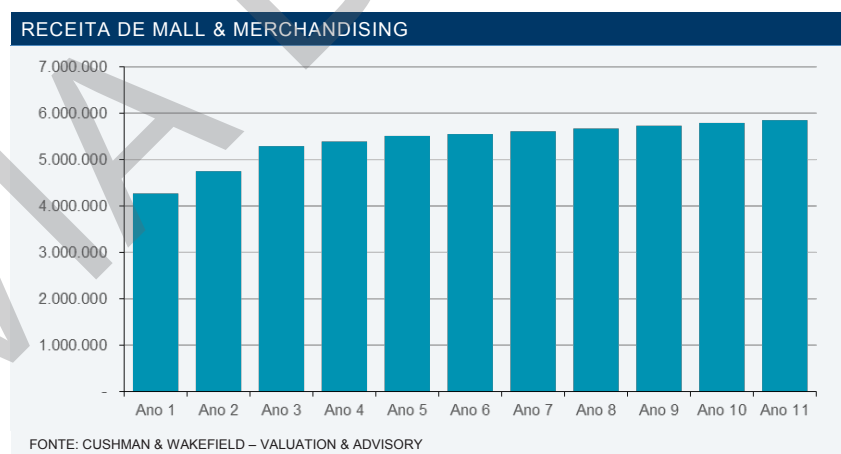
ALUGUEL PERCENTUAL

Projetamos o valor de R\$ 1.043.868,00 no 1º ano, R\$ 1.403.831,00 no 2º ano e R\$ 1.761.655,00 no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



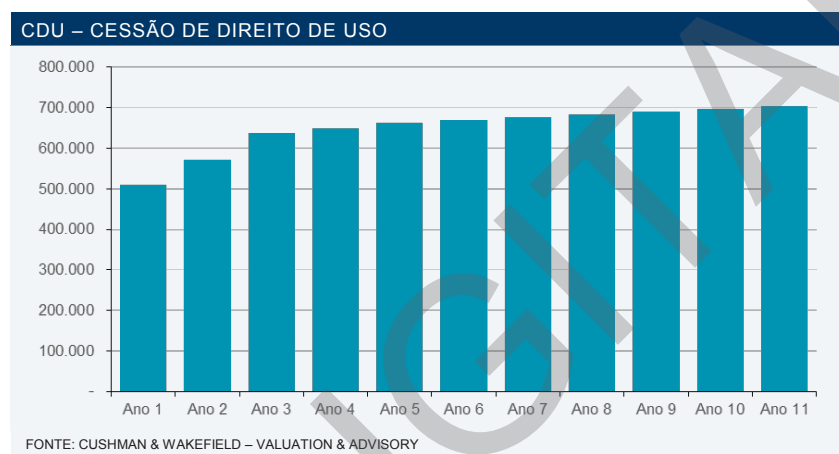
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos o valor de R\$ 4.265.977,00 no 1º ano, R\$ 4.655.375,00 no 2º ano e R\$ 5.080.318,00 ao ano no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



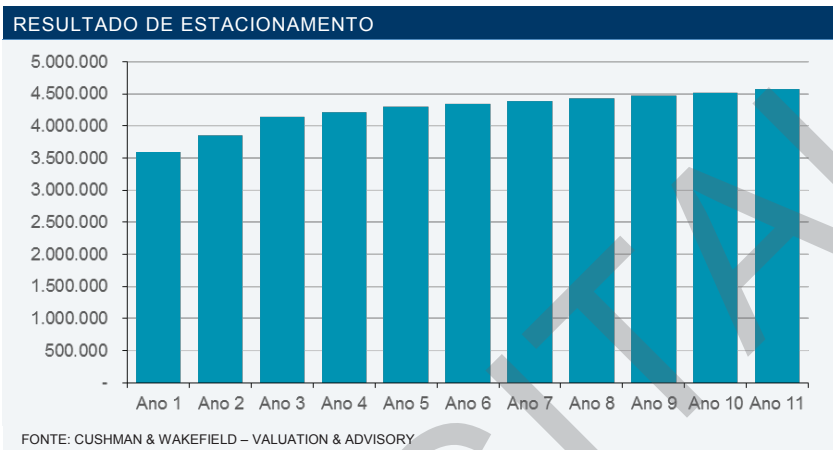
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R\$ 510.000,00 no 1º ano, R\$ 560.000,00 no 2º ano e R\$ 612.000,00 ao ano no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



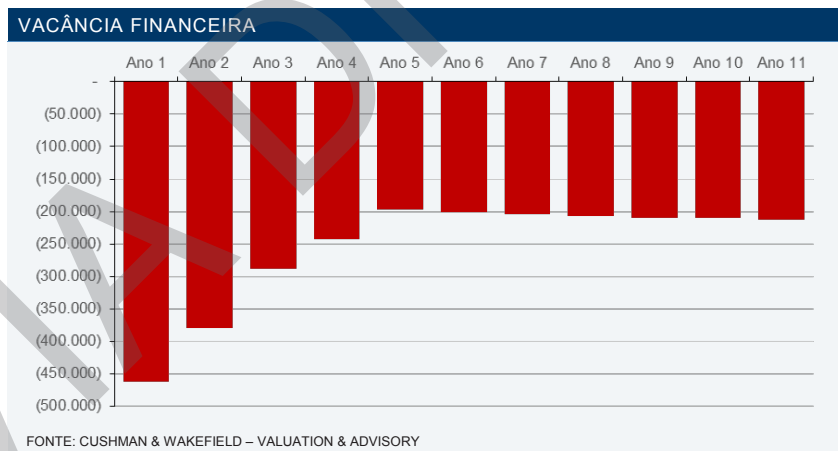
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

O resultado de estacionamento projetado corresponde a R\$ 3.600.959,00 no 1º ano, R\$ 3.783.527,00 no 2º ano e R\$ 3.975.352,00 ao ano do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 2,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 1,0% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



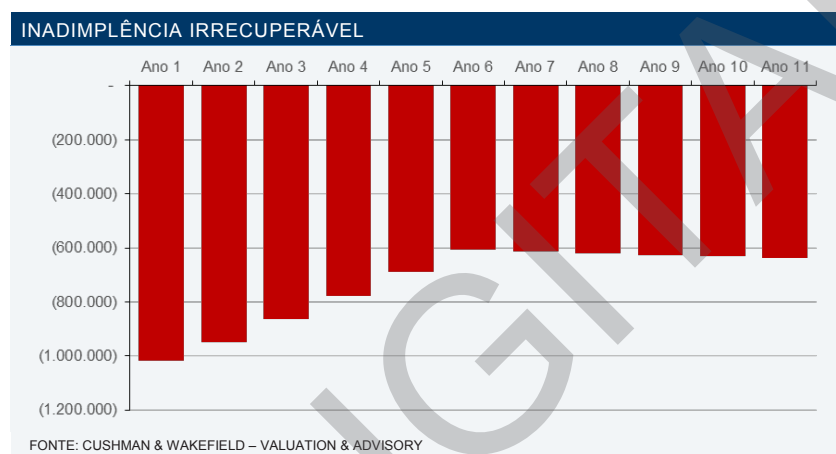
VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel equivalente à 2,50% no 1º ano, 2,00% no 2º ano, 1,50% no 3º ano, 1,25% no 4º ano e 1,00% ao ano no 5º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



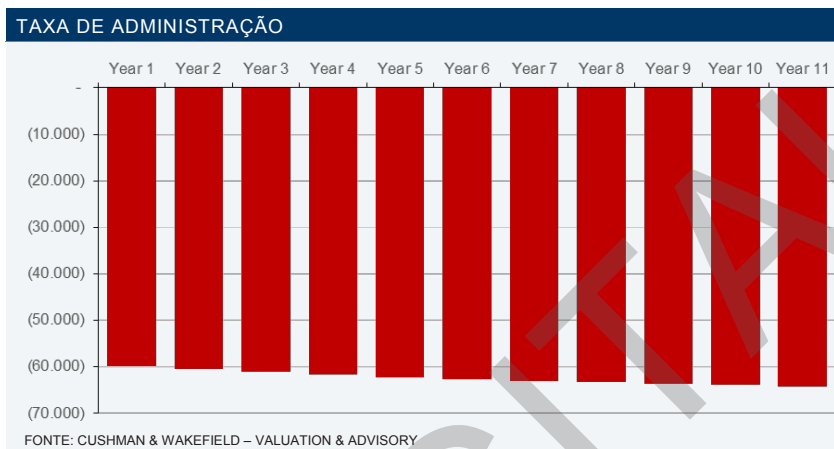
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel equivalente a 5,50% no 1º ano, 5,00% no 2º ano, 4,50% no 3º ano, 4,00% no 4º ano, 3,50% no 5º ano e 3,00% ao ano, do 6º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



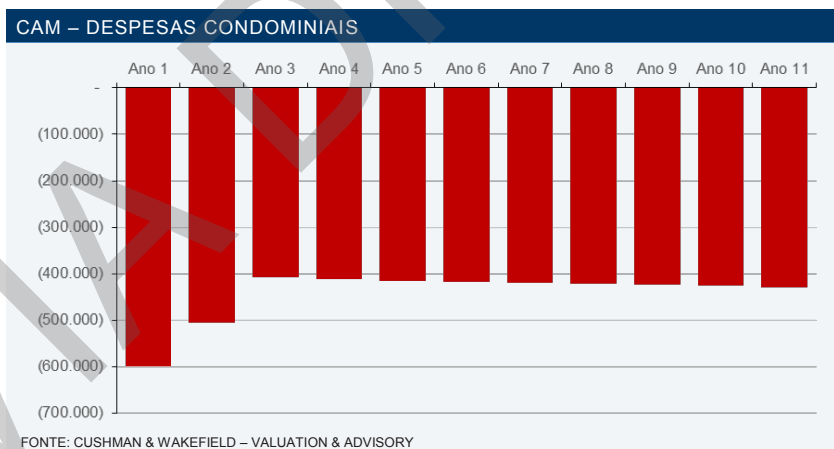
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Para a despesa com taxa de administração, nós consideramos (R\$ 60.000,00) ao ano. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



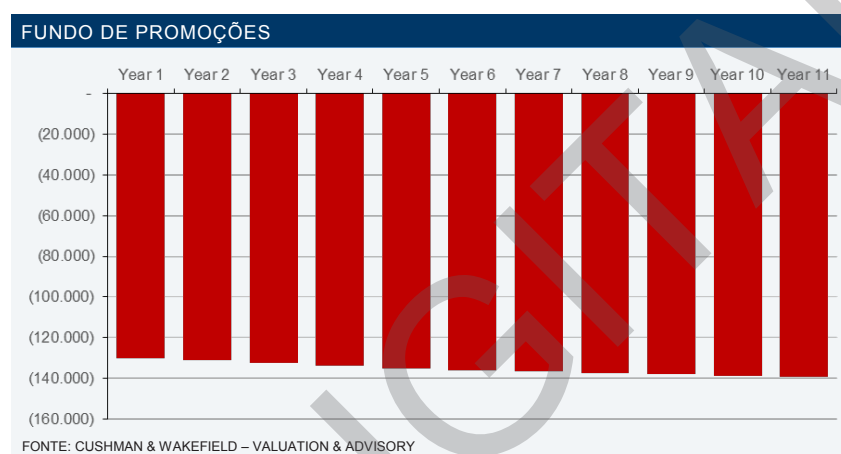
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS

Para os encargos com lojas vagas (CAM – Despesas Condominiais), projetamos o valor de (R\$ 600.000,00) no 1º ano, (R\$ 500.000,00) no 2º ano e (R\$ 400.000,00) do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



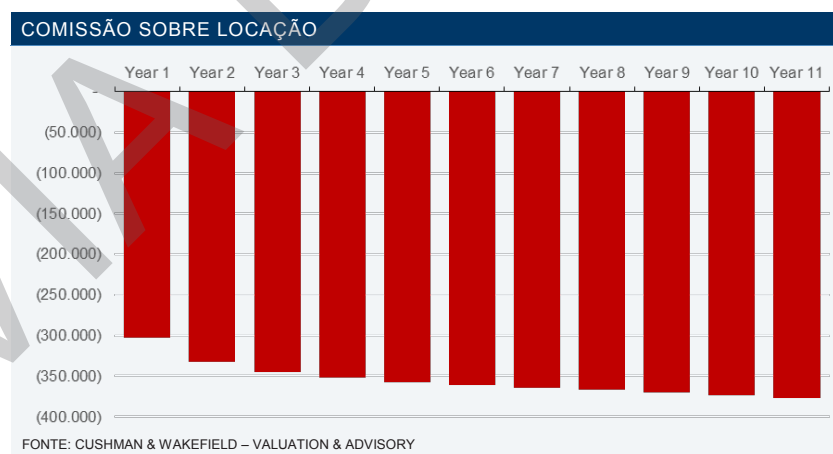
FUNDO DE PROMOÇÕES

Trata-se das despesas com a promoção do Shopping Center. Nesta avaliação consideramos o valor de (R\$ 130.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO

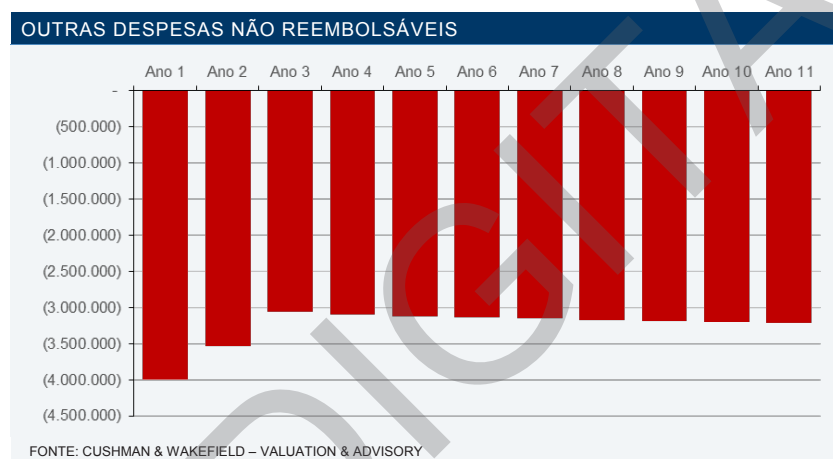
A despesa com comissão e locação foi projetada em 1,75% do aluguel mínimo (e seus crescimentos reais de aluguel) durante o período do fluxo de caixa projetado



OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

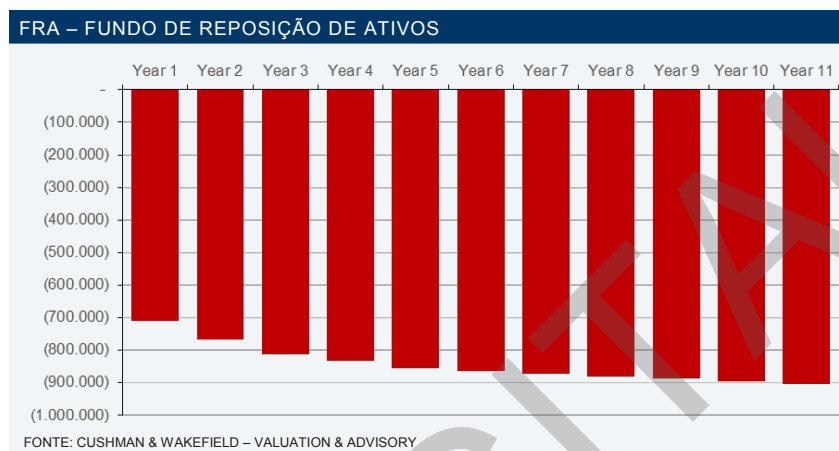
As outras despesas não reembolsáveis do Shopping Center foram dimensionadas à projeção de (R\$ 4.000.000,00) no 1º ano, (R\$ 3.500.000,00) no 2º ano e (R\$ 3.000.000,00) no 3º ano do fluxo de caixa descontado em diante. Neste item foram consideradas todas as despesas da operação, não inclusas nos itens anteriores.

Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano do 2º ano ao 5º ano e 0,5% ao ano no 6º ano em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de 2,5% sobre a receita bruta efetiva.



INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 9,75% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,63%	4,63%
Spread Risco Empreendimento	5,12%	3,87%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) - POSIÇÃO EM 19/10/2017

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do *tenant mix*, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

EXPANSÃO

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)						
	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%	10,75%	
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)	9,50%	R\$365.470.381	R\$353.609.104	R\$342.266.567	R\$331.416.733	R\$321.035.004
	9,00%	R\$354.377.968	R\$343.014.024	R\$332.144.402	R\$321.744.367	R\$311.790.549
	8,50%	R\$344.590.545	R\$333.665.424	R\$323.213.081	R\$313.209.927	R\$303.633.677
	8,00%	R\$335.890.614	R\$325.355.558	R\$315.274.129	R\$305.623.759	R\$296.383.124
	7,50%	R\$328.106.464	R\$317.920.414	R\$308.170.133	R\$298.836.133	R\$289.895.786

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Osasco Plaza Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 289,9 milhões e R\$ 365,5 milhões.

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados. Concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel **Osasco Plaza Shopping situado na rua Tenente Avelar Pires de Azevedo, 81, Centro, Cidade de Osasco e Estado de São Paulo** na data de **19 de Outubro de 2017**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA (31 de Dezembro de 2017):

R\$ 323.213.081,00

(TREZENTOS E VINTE E TRÊS MILHÕES E DUZENTOS E TREZE MIL E OITENTA E UM REAIS).

NOTAS:


Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.




Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Mauricio Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil



Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VIA DIGITAL

VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DO CINEMA



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA CAG



ASPECTOS DA SUBESTAÇÃO



ASPECTOS DO GERADOR



ASPECTOS DA DOCA



ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

VIA DIGITAL

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

	Ano 1 Dez-2018	Ano 2 Dez-2019	Ano 3 Dez-2020	Ano 4 Dez-2021	Ano 5 Dez-2022	Ano 6 Dez-2023	Ano 7 Dez-2024	Ano 8 Dez-2025	Ano 9 Dez-2026	Ano 10 Dez-2027	Ano 11 Dez-2028
Para o termino dos anos em:											
Potencial da Receita Bruta											
Base de Contratos de Locação	20.414.437	20.957.537	21.150.463	21.464.037	21.662.935	22.191.873	22.461.394	22.677.318	22.914.013	23.011.602	23.355.210
Receita de Aluguel Mínimo	20.414.437	20.957.537	21.150.463	21.464.037	21.662.935	22.191.873	22.461.394	22.677.318	22.914.013	23.011.602	23.355.210
Ajustes e Crescimentos Reais	129.040	443.965	699.644	831.164	1.057.545	737.515	675.433	657.069	613.836	728.134	545.190
Descontos											
Aluguel Percentual	1.043.868	1.431.908	1.832.826	1.869.482	1.906.872	1.925.941	1.945.200	1.964.652	1.984.299	2.004.142	2.024.183
Receita de Mall & Merchandising	4.265.977	4.748.482	5.285.563	5.391.274	5.499.100	5.554.091	5.609.631	5.665.728	5.722.385	5.779.609	5.837.405
CDU	510.000	571.200	636.725	649.459	662.448	669.073	675.764	682.521	689.347	696.240	703.202
Receita de Estacionamento	3.600.959	3.859.198	4.135.956	4.218.675	4.303.049	4.346.079	4.389.540	4.433.436	4.477.770	4.522.548	4.567.773
Outras receitas											
Total Potencial da Receita Bruta	29.964.281	32.012.290	33.741.177	34.424.091	35.091.949	35.424.572	35.756.962	36.080.724	36.401.650	36.742.275	37.032.963
Vacância Financeira	(462.344)	(379.959)	(287.793)	(243.456)	(196.754)	(202.043)	(204.738)	(206.898)	(209.265)	(210.241)	(213.022)
Inadimplência Irrecuperável	(1.017.158)	(949.898)	(863.380)	(779.060)	(688.639)	(606.130)	(614.215)	(620.693)	(627.794)	(630.722)	(639.066)
Receita Bruta Efetiva	28.484.779	30.682.433	32.590.004	33.401.575	34.206.556	34.616.399	34.938.009	35.253.133	35.564.591	35.901.312	36.180.875
Despesas Operacionais											
Taxa de Administração	(60.000)	(60.600)	(61.206)	(61.818)	(62.436)	(62.748)	(63.062)	(63.377)	(63.694)	(64.013)	(64.333)
CAM - Custos Condominiais	(600.000)	(505.000)	(408.040)	(412.120)	(416.242)	(418.323)	(420.414)	(422.516)	(424.629)	(426.752)	(428.886)
Fundo de Promoções	(130.000)	(131.300)	(132.613)	(133.939)	(135.279)	(135.955)	(136.635)	(137.318)	(138.004)	(138.694)	(139.388)
Comissão sobre locação	(359.511)	(374.526)	(382.377)	(390.166)	(397.608)	(401.264)	(404.894)	(408.352)	(411.737)	(415.445)	(418.257)
Despesa de Estacionamento											
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(4.000.000)	(3.535.000)	(3.060.300)	(3.090.903)	(3.121.812)	(3.137.421)	(3.153.108)	(3.168.874)	(3.184.718)	(3.200.642)	(3.216.645)
PIS/COFINS											
Total Despesas Operacionais	(5.149.511)	(4.606.426)	(4.044.536)	(4.088.946)	(4.133.377)	(4.155.711)	(4.178.113)	(4.200.437)	(4.222.782)	(4.245.546)	(4.267.509)
Resultado Líquido	23.335.268	26.076.007	28.545.468	29.312.629	30.073.179	30.460.688	30.759.896	31.052.696	31.341.809	31.655.766	31.913.366
Locações & Custos de Capital											
CAPEX											
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(712.119)	(767.061)	(814.750)	(835.039)	(855.164)	(865.410)	(873.450)	(881.328)	(889.115)	(897.533)	(904.522)
Total Locações & Custos de Capital	(712.119)	(767.061)	(814.750)	(835.039)	(855.164)	(865.410)	(873.450)	(881.328)	(889.115)	(897.533)	(904.522)
Fluxo de Caixa Antes de Dívidas & Impostos	22.623.149	25.308.946	27.730.718	28.477.590	29.218.015	29.595.278	29.886.446	30.171.368	30.452.694	30.758.233	31.008.844

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta").

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta") junto à CVM.

PROPRIEDADE: Via Brasil Shopping / Rua Itapera, 500 - Irajá – Rio de Janeiro/RJ.

DATA: 19 de Outubro de 2017.

São Paulo, 19 de Outubro de 2017.

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

At.: Rafael Neves.
Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702.
20091-020 – Rio de Janeiro – RJ.

Laudo de Avaliação do Via Brasil Shopping, situado na Rua Itapera, 500 – Irajá – Rio de Janeiro / RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.


Atenciosamente,




Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Maurício Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil



Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ÍNDICE

OBJETIVO	7
A CUSHMAN & WAKEFIELD	7
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)	8
ESPECIALIDADES	8
EMPREENDIMENTOS AVALIADOS	8
METODOLOGIA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
MÉTODO INVOLUTIVO	9
MÉTODO EVOLUTIVO	9
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO	9
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	10
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	10
CRITÉRIO ADOTADO	10
DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	11
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
PREMISSAS E "DISCLAIMERS"	14
LOCALIZAÇÃO	18
SITUAÇÃO	18
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	19
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	19
TRANSPORTES	19
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	20
TERRENO	20
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21
QUADRO DE ÁREA	22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	22
ESTACIONAMENTO	24
DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS	25
PLANEJAMENTO URBANO	26
ZONEAMENTO	26
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	26
RESTRICÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR-5 (ZONA RESIDENCIAL 5)	27
ÍNDICES	27
MERCADO ECONÔMICO	28
CENÁRIO ECONÔMICO	28
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	31

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS	31
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	32
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR	32
SHOPPING CENTERS – FII	32
RISCOS	34
ANÁLISE DE MERCADO	35
NÚMEROS DO SETOR	35
REGIÃO SUDESTE	37
CONCORRENTES DE MERCADO	37
NOVO ESTOQUE	38
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	40
METODOLOGIA	40
MODELO DE ANÁLISE	40
PREMISSAS BÁSICAS	40
CENÁRIO ADOPTADO	42
PERÍODO DE ANÁLISE	42
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO	43
DESCONTOS DE ALUGUEL	44
ALUGUEL PERCENTUAL	44
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING	45
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO	46
RECEITA DE ESTACIONAMENTO	46
VACÂNCIA FINANCEIRA	47
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL	48
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	48
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS	49
FUNDO DE PROMOÇÕES	49
COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO	50
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO	51
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS	51
ISS – SOBRE A RECEITA DE ESTACIONAMENTO	52
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS	52
INFLAÇÃO	53
TAXA DE DESCONTO	53
EXPANSÃO	53
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	54
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	55
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL	
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	

SUMÁRIO EXECUTIVO	
Data da Avaliação:	31 de Dezembro de 2017.
Data do Relatório:	19 de Outubro de 2017.
Data da Vistoria:	31 de Agosto de 2017.
Tipo de Propriedade:	Shopping center.
Objetivo:	Determinar o "valor de mercado livre" para compra / venda do imóvel em referência.
Metodologia:	Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.
Endereço:	Rua Itapera, nº 500 – Irajá – Rio de Janeiro / RJ.
• Acessibilidade:	O imóvel possui como principal via de acesso à rua Itapera, entre outras ruas de acesso secundário.
• Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
• Transporte:	Rodoviário (público e privado).
• Melhoramentos públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.
Descrição da Propriedade:	
• Terreno:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Topografia: Plana. 2. Formato: Regular. 3. Área: 150.092,00 m² (ABRASCE).
• Construções:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Descrição: Shopping center regional. 2. Idade: 06 anos. 3. Vida Remanescente: 54 anos. 4. Área Construída Total: 130.305,50 m² (informado pelo cliente). 5. Área Bruta Locável: 35.442,70 m² (<i>rent roll</i> fornecido pelo cliente). 6. Estacionamento: 1.782 vagas (informado pelo cliente).
Cenário Arbitrado	
• Período de Análise:	10 anos.
• Crescimento Real de Aluguéis:	1,00%. Ao ano, no 2º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• Receita de Aluguel Mínimo:	R\$ 14.537.217,00. No 1º ano do fluxo do caixa projetado.
• Descontos de Aluguel:	(R\$ 1.000.000,00). No 1º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 750.000,00). No 2º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 500.000,00). Ao ano, no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.

• Aluguel Percentual:	R\$ 2.060.000,00.	No 1º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 2.121.800,00	No 2º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 2.185.454,00	Ao ano, no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.			
• Receita de Mall e Merchandising:	R\$ 2.333.980,00.	No 1º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 2.404.000,00.	No 2º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 2.476.120,00.	Ao ano, no 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.			
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R\$ 500.000,00.	Ao ano.			
• Receita de Estacionamento:	R\$ 4.120.000,00.	No 1º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 4.508.825,00.	No 2º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 4.917.271,00.	No 3º ano do fluxo do caixa projetado.			
	R\$ 5.463.635,00	Ao ano, do 4º ano do fluxo do caixa projetado em diante.			
• Vacância Financeira:	20,00%	Ao ano, do 1º ao 3º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).		
	19,00%	No 4º ano.			
	18,00%	No 5º ano.			
	17,00%	No 6º ano.			
	16,00%	No 7º ano.			
	15,00%	No 8º ano.			
	14,00%	No 9º ano.			
	13,00%	No 10º ano.			
	12,00%	No 11º ano.			
	11,00%	No 12º ano.			
	10,00%	Do 13º ano em diante.			
	• Inadimplência Irrecuperável:	25,00%		No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
		20,00%		No 2º ano.	
15,00%		No 3º ano.			
12,50%		No 4º ano.			
10,00%		No 5º ano.			
9,00%		No 6º ano.			
8,00%		No 7º ano.			
7,00%		No 8º ano.			
6,00%		No 9º ano.			
5,00%		Ao ano, do 10º ano em diante.			
• Taxa de Administração.	2,00%.	Sobre o resultado líquido operacional, expurgando a inadimplência irrecuperável.			

• CAM – Despesas Condominiais:	(R\$ 3.000.000,00).	No 1º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 2.500.000,00).	No 2º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 2.000.000,00).	No 3º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 1.500.000,00).	Ao ano, do 4º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• Fundo de Promoções (FPP):	(R\$ 600.000,00).	Ao ano.
• Comissão Sobre Locação:	1,00%	Sobre a receita de aluguel mínimo e crescimentos reais de aluguéis.
• Despesas de Estacionamento:	16,00%	Sobre a receita de estacionamento.
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	(R\$ 500.000,00).	No 1º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 450.000,00).	No 2º ano do fluxo do caixa projetado.
	(R\$ 400.000,00).	Ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• ISS Sobre Receita de Estacionamento:	5,00%	Sobre a receita do estacionamento.
• FRA – Fundo de Reposição de Ativos:	1,50%	Sobre a receita bruta efetiva.
• Taxa de Desconto (Real):	10,75%	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	9,25%	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.
Avaliação -		
Observadas as premissas e demais disclaimers constantes deste laudo de avaliação, concluímos o seguinte valor de mercado para compra/venda do imóvel Via Brasil Shopping em:		
Valor de Mercado do Shopping (31 de Dezembro de 2017):	R\$ 223.178.973,00 (DUZENTOS E VINTE E TRÊS MILHÕES, CENTO E SETENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS).	

OBJETIVO



FONTE: SITE BR MALLS

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”) junto à CVM e divulgação ao MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

A CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais e auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Os seus 43 mil colaboradores, em mais de 60 países, fornecem profundo conhecimento local e global que cria relevante valor para inquilinos e investidores em todo o mundo.

AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (VALUATION & ADVISORY)

A Cushman & Wakefield atua no Brasil há mais de 20 anos fornecendo avaliações e prestando consultoria imobiliária às maiores empresas, instituições e investidores de todo o mundo. Nossos profissionais têm acesso, em tempo real, a informações de mercado e opiniões de especialistas em locação, venda, pesquisa e mercados de capitais. Um modelo único no setor. Disponibilizamos diversos serviços relacionados à aquisição, venda, financiamento, garantias e relatórios contábeis, com competência comprovada em vários tipos de imóveis e operações

A Cushman & Wakefield foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil na categoria "Avaliação" pela premiação "Euromoney Real Estate" 2015, da revista de Economia e Negócios Euromoney. A escolha das melhores empresas é feita anualmente por profissionais dos setores financeiro e imobiliário, que votam por meio do website da publicação britânica.

Nos últimos dez anos, a empresa vem sendo premiada consecutivamente em diversos segmentos de Real Estate pela revista, que destaca as corporações com as melhores atuações pelo mundo.

ESPECIALIDADES

Nossa equipe é a única no Brasil composta por células especializadas em tipologias específicas, o que permite maior imersão em cada mercado. Oferecemos estratégias imobiliárias e soluções para tipologias que apresentam aspectos operacionais, técnicos e comerciais únicos. Entre eles:

- Imóveis rurais/agronegócio;
- Residencial (para crédito imobiliário);
- Portfólios;
- Hotelaria;
- Industrial;
- Empreendimentos/incorporação;
- Escritórios;
- Varejo e shopping centers; e
- Esportes & entretenimento.

EMPREENDIMENTOS AVALIADOS

Entre os principais empreendimentos avaliados, podemos destacar os portfólios das seguintes empresas:

- BTG Pactual;
- CSHG – Credit Suisse Hedging-Griffo; e
- Rio Bravo Investimentos.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR 14653-4 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada shopping center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout, etc.

DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo nós definimos o Valor de Mercado do Empreendimento, cuja definição técnica segundo a ABNT é a seguinte:

Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo **Método da Capitalização da Renda**, através do **Fluxo de Caixa Descontado** para a definição do valor de mercado para compra/venda.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "Grau II" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*)	Somente para empreendimento em operação	SOMATÓRIA	20

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 22	De 13 a 21	De 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	Maior ou igual a 18	De 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Conforme informado pela BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. utilizamos para a Taxa de Administração 2,0% sobre o resultado líquido operacional, expurgando do cálculo a inadimplência irrecuperável;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**

- Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;
- Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos o ativo e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO

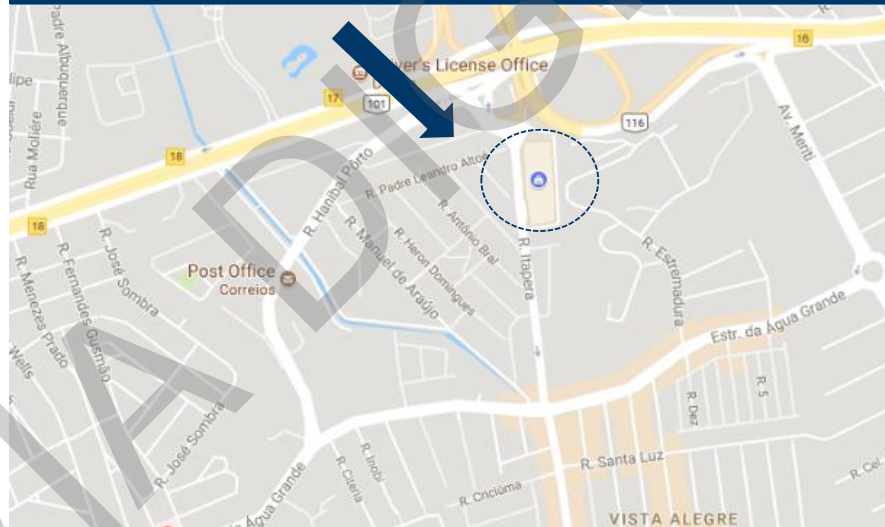
SITUAÇÃO

O imóvel está situado na rua Itapera, 500, Irajá, cidade e estado do Rio de Janeiro.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3,1 km da Estação Parada de Lucas do Metrô;
- 3,5 km do Hospital Irajá;
- 4,8 km do CEASA-RJ;
- 10,30 km do Comando da Força da Fuzileiros da Esquadra – Base Militar;
- 15,3 km da Universidade Federal do Rio de Janeiro;
- 18,1 km do Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro-Galeão;
- 23,7 km do Estádio do Maracanã; e
- 30,8 km do Aeroporto Santos Dumont.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A rua Itapera, possui sentido único com 02 faixas de rolamento, além disto, a via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, semáforos, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

O acesso ao imóvel é feito principalmente através da rua Itapera, entre outras ruas de acesso secundário.

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade da Avenida Brasil e Rodovia Governador Mário Covas, que interliga o bairro a outros pontos da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que interligam o bairro aos principais pontos da cidade. As Estações Parada de Lucas e Cordovil do Metrô localizam-se respectivamente a 2,60 km e 3,60 km do imóvel avaliando.

Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo da rua Itapera e da Avenida Brasil.

O Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro-Galeão localiza-se a aproximadamente 18,1 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

O Aeroporto Santos Dumont localiza-se a aproximadamente 30,8 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 44 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Shopping Center, localizado na cidade do Rio de Janeiro, inaugurado em Abril de 2011.

O empreendimento possui área total construída de 130.305,50 m². O “tenant mix” inclui lojas âncoras como Casas Bahia, Kalunga, Centauro, C&A, Leader, Lojas Americanas e Estácio. Para o fluxo de caixa consideramos o “rent roll” fornecido para avaliação, totalizando 35.442,70 m² de ABL (Área Bruta Locável).

TERRENO

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Topografia: Plana;
- Formato: Regular; e
- Área: 150.092,00 m² (ABRASCE).



Fonte: GOOGLE EARTH PRO EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco*.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Trata-se de um Shopping Center Regional cujas principais características são descritas a seguir:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição:	<ul style="list-style-type: none"> • Pavimento Térreo: Lojas, lazer e área técnicas. • Pavimento Superior 1: Áreas técnicas e lojas. • Pavimento Superior 2: Área técnica, lojas e cinema. • Pavimento Superior 3: Centro Educacional, lazer, lojas e administração. • Pavimento Superior 5 - 9: Área técnica e estacionamento.
Estrutura:	Laje alveolar pré-moldada.
Fachadas:	Texturização, pintura e revestimento metálico.
Esquadrias:	Aço, alumínio e Blindex.
Vidros:	Vidro temperado (claraboias).
Ar condicionado:	04 Chillers com capacidade de 1240 TR's no total; 43 Condicionadores tipo Fan Coil com capacidade de 673 TR's no total; 10 Condicionadores tipo Split com capacidade de 32 TR's no total; 01 Condicionador tipo Termo-acumulação Ø 10.500, altura cilíndrica 41.200 mm – Volume de aprox. 3500 m³; 05 Bombas primárias - 50cv / 05 -10cv; e 03 Bombas secundárias - 375cv / 03 -125cv.
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Iluminação de emergência, hidrantes, extintores, geradores de emergência, placas de sinalização, escadas de emergência, alarme sonoro.
Circulação Comum:	04 Elevadores convencionais, marca Thyssen Krupp, com capacidade para 20 pessoas ou 1500 kg; 02 Elevadores panorâmicos, marca Thyssen Krupp, com capacidade para 14 pessoas ou 1050 kg; e 01 Elevadores PNE, marca Thyssen Krupp, com capacidade para 14 pessoas ou 1050 kg.
Instalações Elétricas:	04 Transformadores com capacidade de 1.500 KVA; 02 Transformadores com capacidade de 1000 KVA; 02 Transformador elevadores com capacidade de 2500kVA; e 03 Gerador de emergência, marca WEG, com capacidade de 1260 KVA.
Estacionamento:	1.782 Vagas de estacionamento.
Iluminação:	Artificial e natural.
Estado de Conservação:	Regular (c).

FONTE: BRMALLS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração	Cerâmica, carpete	Pintura, textura	Gesso acartonado	2,50 m
Mall	Granito	Massa, pintura e vitrine de lojas.	Gesso acartonado, claraboia	4,00 m e 7,35 m
Sanitários	Granito e porcelanato	Porcelanato e fórmica	Gesso com massa e Pintura	2,60 m

FONTE: BRMALLS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

QUADRO DE ÁREA

O shopping possui o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	ÁREA (m ²)
Área do Terreno (m ²):	150.092 m ² (ABRASCE).
Área Construída (m ²):	130.305,50 m ² (informado pelo cliente).
Área Bruta Locável (m ²):	35.442,70 m ² (informado pelo cliente).

FONTE: BRMALLS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

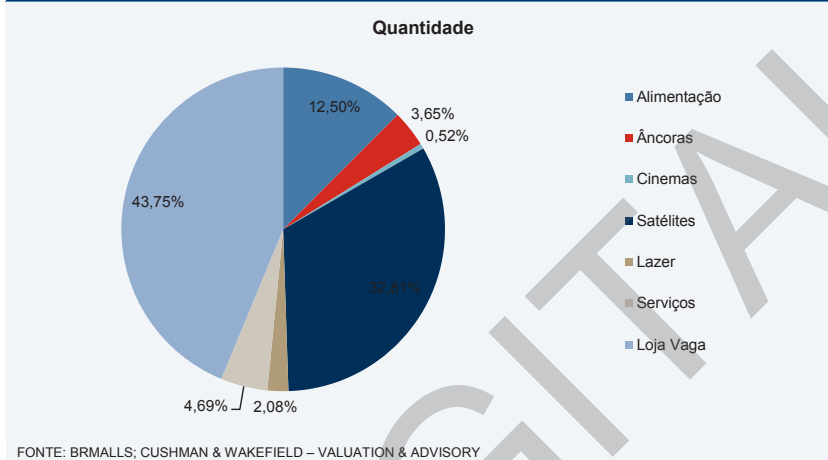
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL do Via Brasil Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

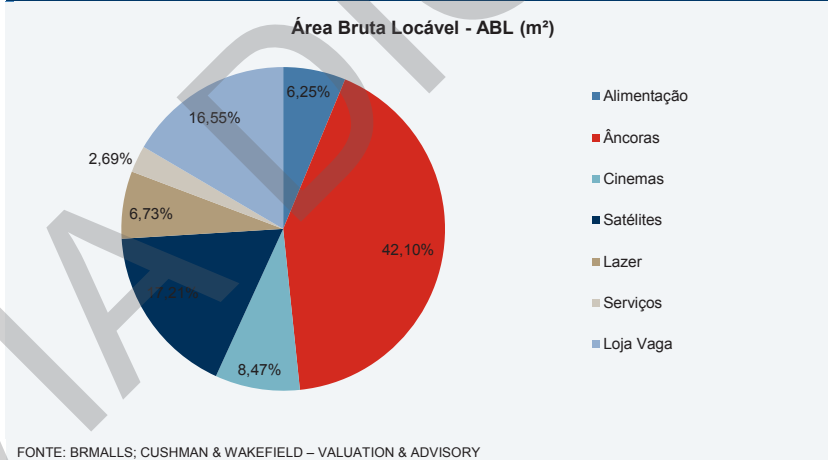
QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M ²)
Alimentação	24	1.950,98
Âncoras	7	13.143,77
Cinemas	1	2.644,44
Satélites	63	5.373,28
Lazer	4	2.102,04
Serviços	9	840,42
Megalojas	6	4.221,81
Loja Vaga	84	5.165,96
TOTAL	198,00	35.442,70

FONTE: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

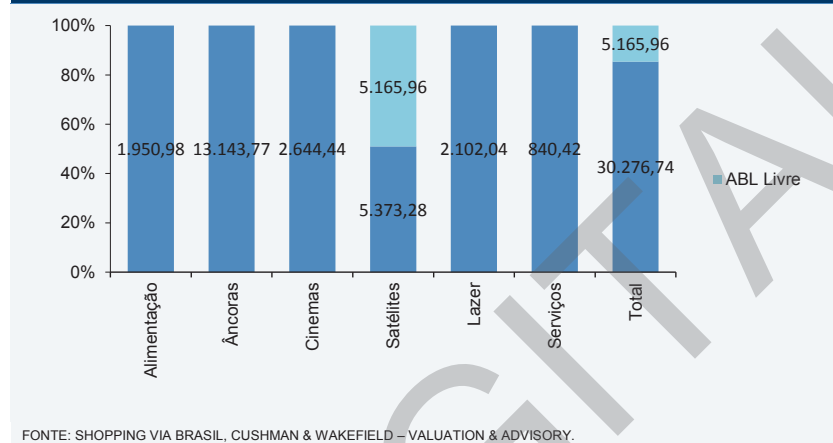
DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



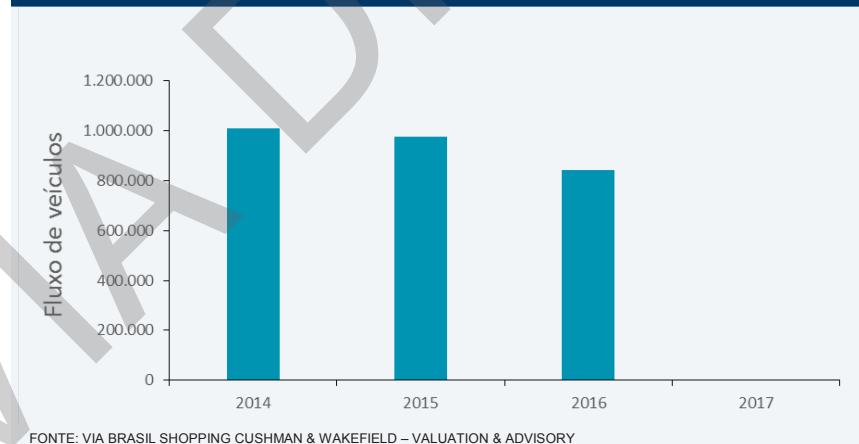
REPRESENTATIVIDADE DAS LOJAS VAGAS NOS SEGMENTOS DE LOJAS DO SHOPPING



ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Shopping Via Brasil possui acesso através rua Itapera e conta com 1.782 vagas.

FLUXO DE VEÍCULOS DO SHOPPING



Obs.: Não recebemos informação do fluxo de veículos para do ano de 2017.

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foram fornecidos os seguintes documentos:

- Contratos das principais lojas âncoras;
- Quadro de áreas atualizado com Área Total Construída e Área Bruta Locável (ABL);
- Planta completa e atualizada do Tenant - Mix do Shopping com indicação da numeração da loja;
- Série histórica da situação de inadimplência e vacância, em Excel;
- Quadro atualizado das locações (contratadas, reservadas e vagas), em Excel;
- Série histórica do Demonstrativo Mensal de Resultados Econômico e Financeiro a distribuir para os proprietários, em Excel;
- Série histórica de indicadores estatísticos de volume de veículos que visitaram o empreendimento, em Excel; e
- Série histórica do aluguel total mensal mínimo e percentual do shopping, em Excel.

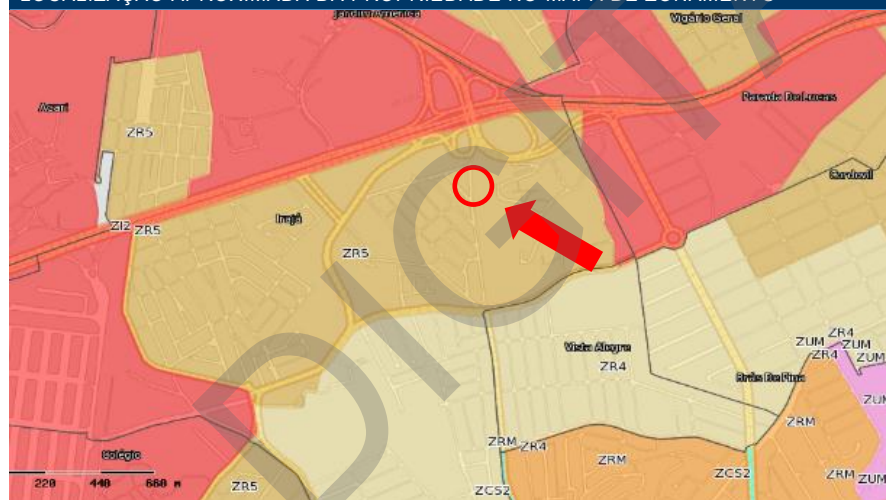
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Rio de Janeiro é determinada pela Lei Complementar Nº 111 de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Macrozona de Ocupação Incentivada, na zona ZR-5 (Zona Residencial 5).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área computável e não computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO ÀS CONTRUÇÕES APLICÁVEIS AO ZR-5 (ZONA RESIDENCIAL 5)

ÍNDICES

- Taxa de Ocupação: Não Especificado.
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,1 (máximo)

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 8,25%, patamar atual (06/09/2017).

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Set/17) foi de 2,59%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R\$3,20 USD/BRL após ter rondado o patamar de R\$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

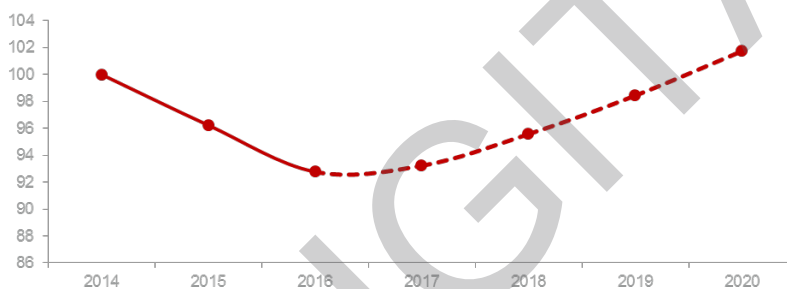
Por fim, para 2017, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por

serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%. Além disso, a taxa de juros terá novos cortes segundo previsões e poderá chegar a 7%.

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contudo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real

Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 30 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center DiamondMall em Belo Horizonte / MG, o valor a ser pago ao clube foi de R\$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritária no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R\$ 230 milhões.
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R\$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%.
- 3 de fevereiro de 2017 – A Aliance Shopping Centers S.A., comunica que firmou acordo para compra de participação indireta de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e de 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 79,99% no Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém.
- 9 de janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. comunica ter manifestado seu interesse em exercer o direito de preferência na aquisição da participação proprietária de um dos sócios do Park Shopping Barigüi, correspondente a 9,33%, pelo valor de R\$91,0 milhões. A Multiplan possui atualmente 84,0% de participação no Park Shopping Barigüi. O Resultado Operacional Líquido ("NOI") dos últimos doze meses até setembro de 2016 da participação a ser adquirida é de R\$7,2 milhões, sem considerar valores de cessão de direitos.
- 10 de novembro de 2016 – A JHSF Participações S.A., vendeu 33% do empreendimento "Shopping Cidade Jardim" para a Gazit Brasil, controlada por Gazit-Globe ("Gazit") pelo valor de R\$410.000.000,00.
- 9 de novembro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu a fração ideal de terreno correspondente a 4,5% da Área Bruta Locável ("ABL") do BarraShopping, no Rio de Janeiro, que elevará sua participação da ABL do empreendimento para 65,8% pelo valor total de R\$143,9 milhões.
- 31 de outubro de 2016 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. realizou a aquisição da totalidade da participação proprietária da Fundação Sistel de Seguridade Social no BarraShopping, correspondente a 10,3% de ABL, e no MorumbiShopping, correspondente a 8,0% de ABL, pelo valor total de R\$495,9 milhões, de forma que, a Multiplan passou a deter 61,3% da ABL do BarraShopping e 73,7% da ABL do MorumbiShopping.
- 12 de setembro de 2016 – A Hemisfério Sul Investimentos comprou da JHSF Participações o shopping paulistano Metrô Tucuruvi. O preço total de aquisição foi de R\$ 440 milhões, por uma participação de 100%.
- 1 de setembro de 2016 – A Multiplan fechou nesta data negócio de R\$ 495,9 milhões para a compra de fatias adicionais em *shopping centers* que já fazem parte de seu portfólio. As vendas foram realizadas pelo Fundo de Fiscalização das Telecomunicações, que vendeu uma fatia de 10,3% no Barra Shopping e 8% no Morumbi Shopping, os valores foram R\$ 311,2 milhões e R\$ 184,7 milhões, respectivamente.

- 29 de agosto de 2016 – A Aliansce Shopping Centers adquiriu por R\$ 309,9 milhões uma fatia de 25,1% do Shopping Leblon. O shopping está localizado no bairro do Leblon, um dos mais luxuosos da zona sul do Rio de Janeiro.
- 15 de junho de 2016 – A General Shopping, por meio de sua controlada “Securis Administradora e Incorporadora Ltda.”, celebrou escritura de compra e venda, alienando sua participação de 100% no Shopping Granja Vianna, pelo preço total de aquisição de R\$ 12,5 milhões. O Cap rate estimado foi de 7,20% baseado em renda proforma existente.
- 13 de janeiro de 2016 – A Sonae Sierra Brasil assinou de acordo para venda da totalidade das cotas de sua subsidiária Pátio Campinas Shopping, controladora do Boavista Shopping, por R\$ 56 milhões. O valor será ajustado pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) até a conclusão da transação. Segundo a companhia, o preço de venda representa uma taxa de retorno estimada de 7,9%, com base no resultado operacional líquido do shopping nos últimos 12 meses.

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de Junho/2017.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	224.769.737,23
2	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.153.436.740,29
3	FII ANCAR IC	1.241.760.031,88
4	FII ELDORADO	705.453.112,14
5	FII FLORIPA SHOPPING	56.228.988,45
6	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	547.270.009,53
7	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	211.028.811,93
8	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.527.218,45
9	FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	1.541.427.003,17
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING WEST PLAZA	94.761.857,18
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	121.369.873,69
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	232.332.231,86
13	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	635.031.806,08
14	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	144.417.635,40
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	72.812.752,63
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT	155.084.899,29
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	353.206.690,63
19	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	469.228.612,80
20	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	167.789.692,16
21	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	447.530.395,83
22	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.910.569,87
23	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	120.076.292,40
24	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	106.553.413,19
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	22.597.405,33
	TOTAL	9.153.361.495,40

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; VALORES DA CVM – DATA CONSULTA 10/2017

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.;
- Negociação dos contratos de locação; e
- Mercado de Valores Imobiliários.

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 562 centros de compras, empregando mais de 1.023.359 pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,341 milhões de m².

NÚMEROS DO SETOR

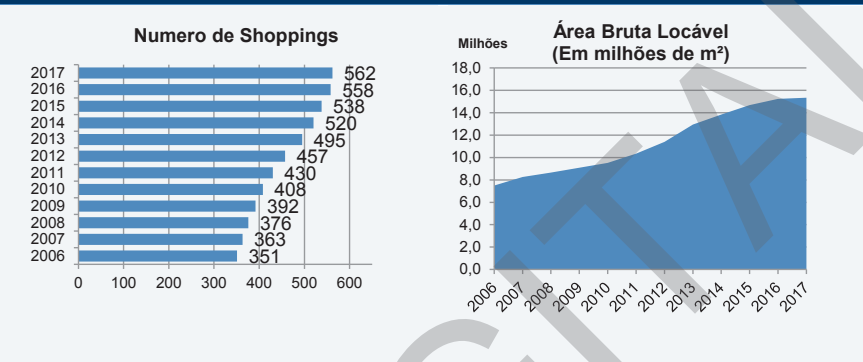
De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base Agosto de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Shoppings	562
A Inaugurar em 2017 (1)	13
Número Previsto para Dez. 2017	575
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	15,341
Área Construída (Em milhões de m ²)	32,02
Vagas para Carros	888.236
Total de Lojas	100.672
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.725
Empregos Gerados	1.023.359
Faturamento em 2016 (Em R\$ bilhões)	157,9
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2016 (2)	19%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	438,675

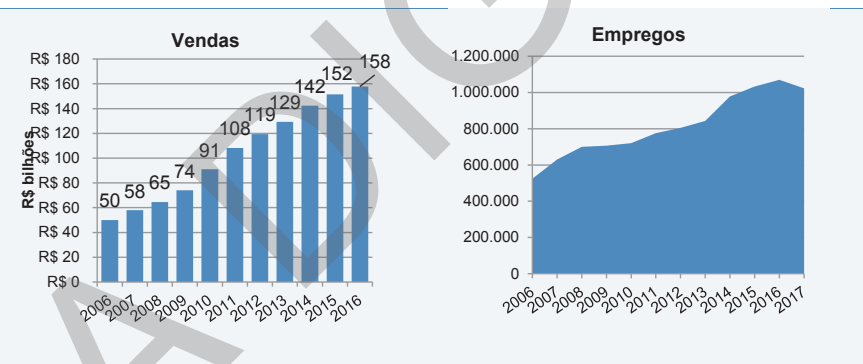
(1) Número Previsto de Inaugurações
 (2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e 2017.

NÚMEROS DO SETOR



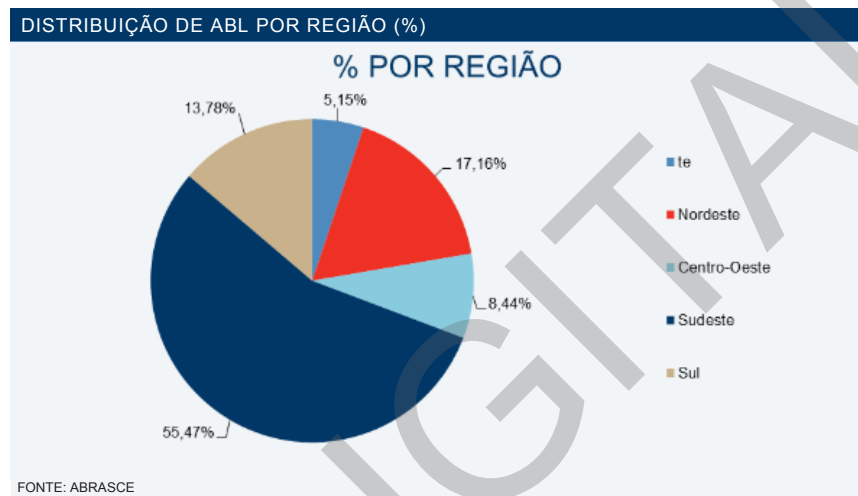
FORNTE: ABRASCE



FORNTE: ABRASCE

REGIÃO SUDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 55,47% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 302 shoppings centers, com 8.509.802 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

Conforme disposição de mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- Carioca Shopping: Localizado na Av. Vicente de Carvalho, 909, Vicente de Carvalho, Rio de Janeiro, fica a aproximadamente 3.300 m do Via Brasil Shopping. Inaugurado em Maio de 2001, o shopping possui 196 lojas distribuídas em 2 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 46.630,00 m², com 6 salas de cinema. O shopping conta com 2.145 vagas de estacionamento.

Fonte: CARIOCA SHOPPING SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Leopoldina Shopping: Localizado na Av. Brás de Pina, 148, Penha, Rio de Janeiro, fica a aproximadamente 6.600 m do Via Brasil Shopping. Inaugurado em Dezembro de 2000, o shopping possui 91 lojas distribuídas em 5 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 6.500,00 m². O shopping conta com 122 vagas de estacionamento.

Fonte: LEOPOLDINA SHOPPING SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Shopping Unigranrio: Localizado na rua Professor José de Souza Herdy, 1.216, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias / RJ, fica a aproximadamente 7.300 m do Via Brasil Shopping. O shopping possui 82 lojas distribuídas em 3 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 6.000,00 m². O shopping conta com 250 vagas de estacionamento.

Fonte: SHOPPING UNIGRANRIO SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Madureira Shopping: Localizado na Estrada do Portela, 222, Madureira, Rio de Janeiro / RJ, fica a aproximadamente 7.700m do Via Brasil Shopping. O shopping possui 169 lojas distribuídas em 7 pisos. A Área Bruta Locável (ABL) é de 37.000,00 m². O shopping conta com 600 vagas de estacionamento.

FONTE: MADUREIRA SHOPPING SITE E ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, até o momento, em 2017 foram inaugurados 07 shopping centers e existem atualmente 33 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até 2018, como pode ser observado na tabela seguinte:

SHOPPINGS A INAUGURADOS EM 2017				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m ²)	Inauguração
Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 abril
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16,110	08 junho
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiânia	GO	24.000	27 junho
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 julho
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 setembro
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 setembro
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 setembro
	7		129.135	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2017 / 2018				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m ²)	Inauguração
Shopping Franco da Rocha	Franco da Rocha	SP	7.400	Setembro 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	Setembro 2017
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Setembro 2017
North Shopping Votuporanga	Votuporanga	SP	19.554	Novembro 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da Conquista	BA	30.000	Novembro 2017
Shopping Metrópole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	Novembro 2017
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Novembro 2017
Porto Belo Outlet Premium	Porto Belo	SC	25.000	Novembro 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	Novembro 2017
Paricá Shopping	Paragominas	PB	18.000	Dezembro 2017
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Dezembro 2017

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Costa Oeste Shopping	Toledo	PR	18,900	Janeiro 2018
Garanhuns Garden Shopping	Guaranhus	PE	23,136	Janeiro 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Março 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Março 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21,600	Abril 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril 2018
Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Abril 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Dezembro 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro 2018
	33		953,864	

FONTE ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA OUTUBRO/2017)

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método de Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

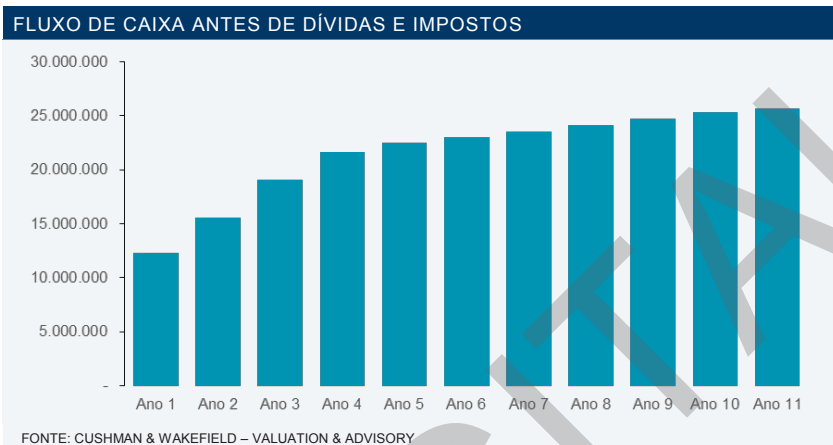
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; "Due diligence" sobre a planilha "rent roll" e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou da administradora da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade";
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- **Conforme informado pela BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. utilizamos para a Taxa de Administração 2,0% sobre o resultado líquido operacional, expurgando do cálculo a inadimplência irrecuperável;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.**
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Janeiro de 2018;
- Consideramos que a situação financeira/operacional do Shopping não sofrerá qualquer variação no período entre a data do relatório e a data da avaliação;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos o ativo e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CENÁRIO ADOTADO

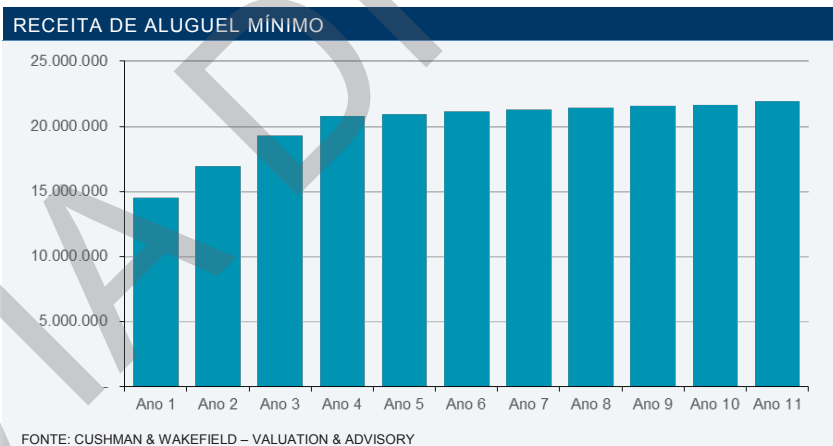
PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em Janeiro de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



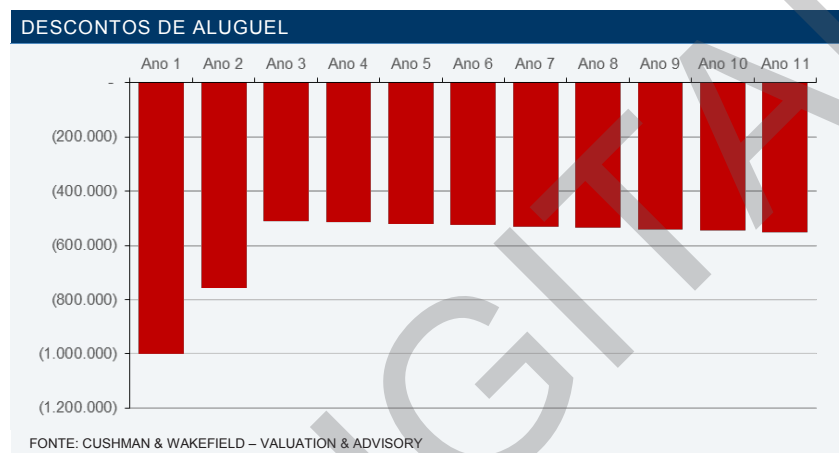
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R\$ 14.537.217,00 para o 1º ano do fluxo de caixa projetado. O crescimento real da receita de aluguel mínimo compreende 1,0% ao ano, a partir do 2º ano, em diante, durante o fluxo de caixa projetado.



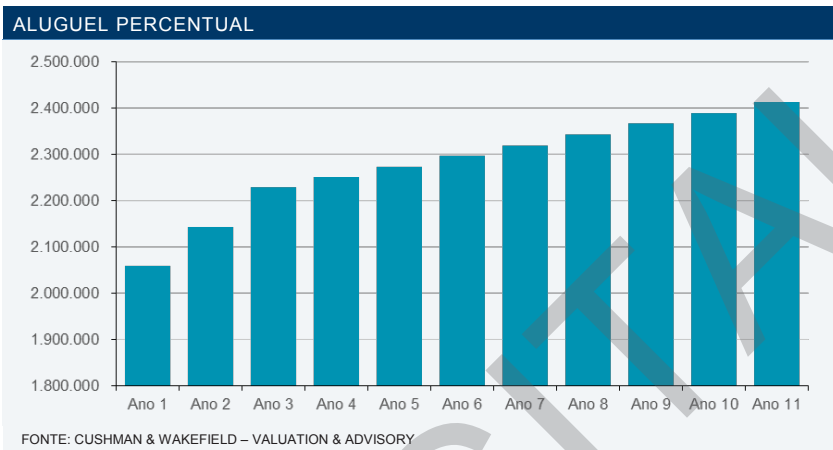
DESCONTOS DE ALUGUEL

Os descontos de aluguel projetado é de (R\$ 1.000.000,00) no 1º ano, (R\$ 750.000,00) no 2º ano, (R\$ 500.000,00) ao ano, do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 1,0% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



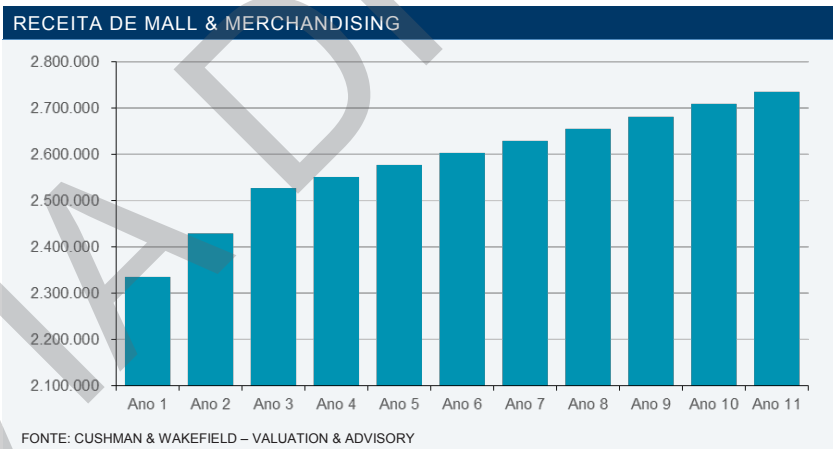
ALUGUEL PERCENTUAL

Conforme o histórico da "performance" do shopping, projetamos o valor de R\$ 2.060.000,00 no 1º ano, R\$ 2.121.800,00 no 2º ano, R\$ 2.185.454,00 do 3º ano do fluxo do caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 1,0% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



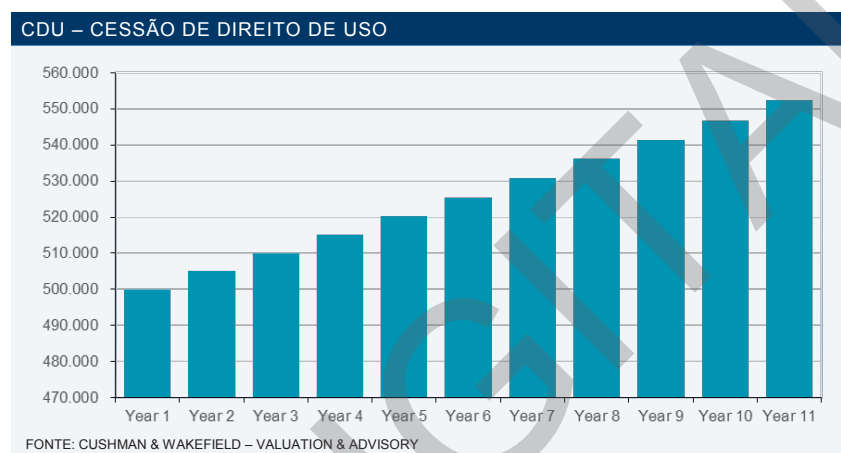
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos o valor de R\$ 2.333.980,00 no 1º ano, R\$ 2.404.000,00 no 2º ano, R\$ 2.476.120,00 do 3º ano do fluxo do caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 1,0% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



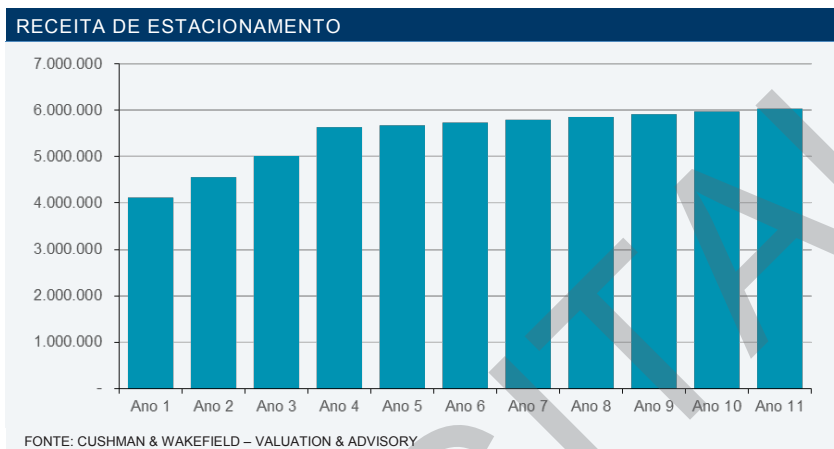
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R\$ 500.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. O crescimento real compreende 1,0% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



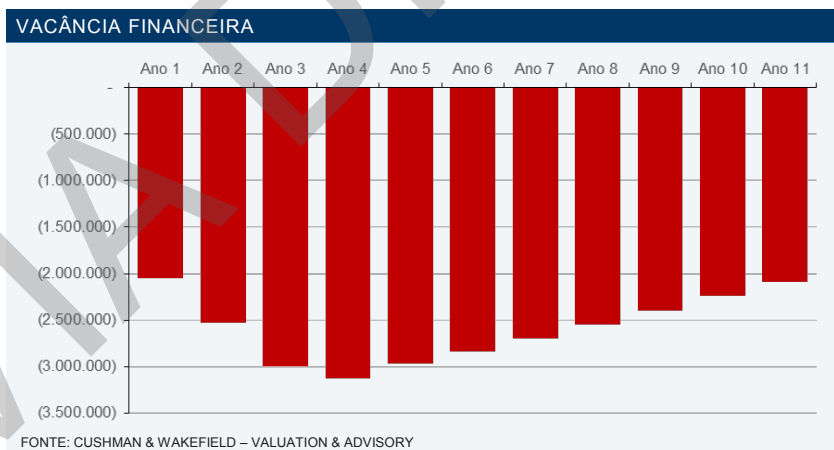
RECEITA DE ESTACIONAMENTO

O receita de estacionamento projetado corresponde a R\$ 4.120.000,00 no 1º ano, R\$ 4.508.825,00 no 2º ano, R\$ 4.917.271,00 no 3º ano e R\$ 5.463.635,00 do 4º ano do fluxo do caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 1,0% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



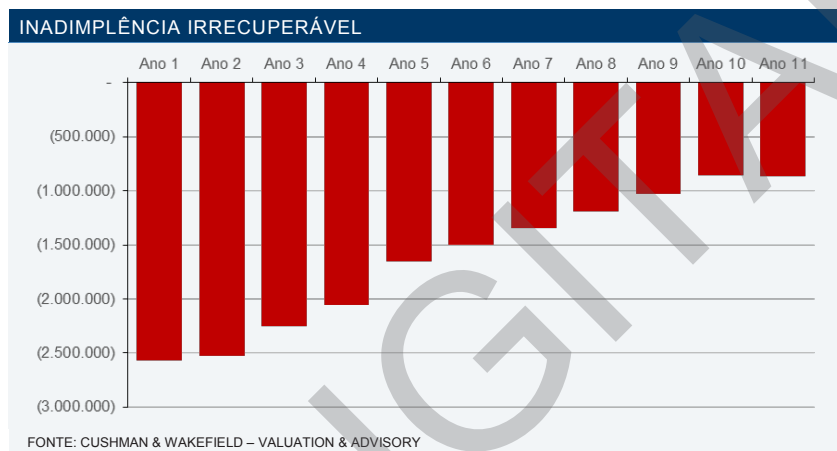
VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel equivalente à 20,00% ao ano do 1º ao 3º ano, 19,00% no 4º ano, 18,00% no 5º ano, 17,00% no 6º ano, 16,00% no 7º ano, 15,00% no 8º ano, 14,00% no 9º ano, 13,00% no 10º ano, 12,00% no 11º ano, 11,00% no 12º ano e 10,00% ao ano, do 13º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



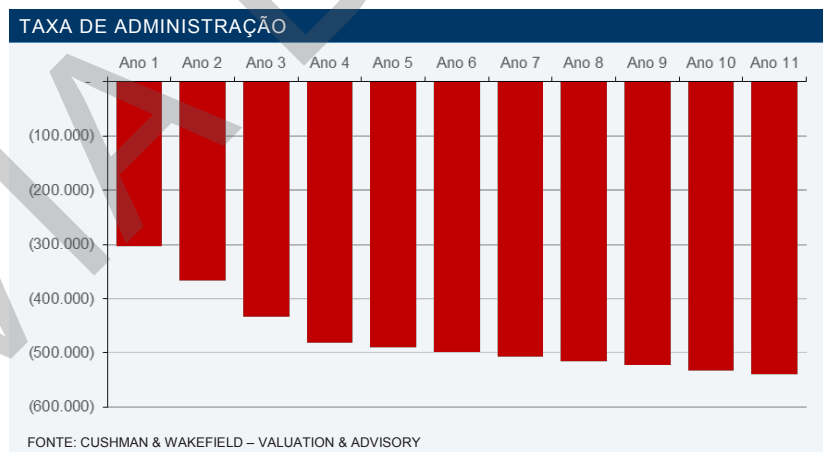
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel equivalente a 25,00% no 1º ano, 20,0% no 2º ano, 15,00% no 3º ano, 12,50% no 4º ano, 10,00% no 5º ano, 9,00% no 6º ano, 8,00% no 7º ano, 7,00% no 8º ano, 6,00% no 9º ano e 5,00% ao ano, do 10º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado (excluindo lojas âncoras, lazer e cinema).



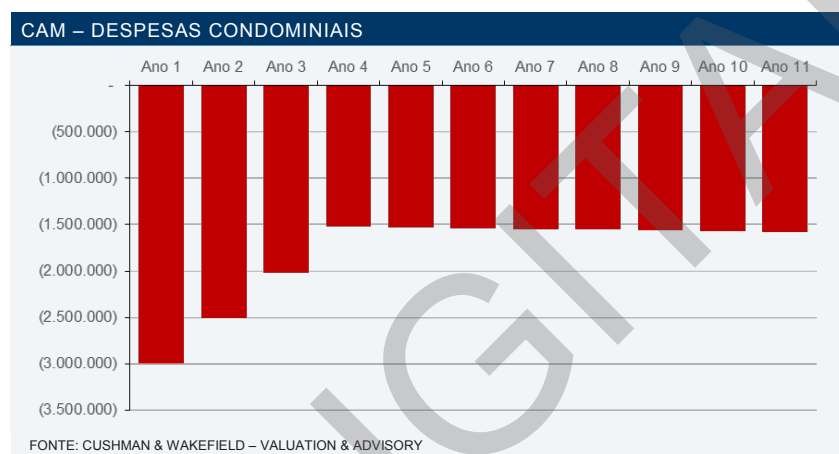
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Para a despesa com taxa de administração, nós consideramos 3,00% sobre o resultado líquido operacional, expurgando a inadimplência irrecuperável.



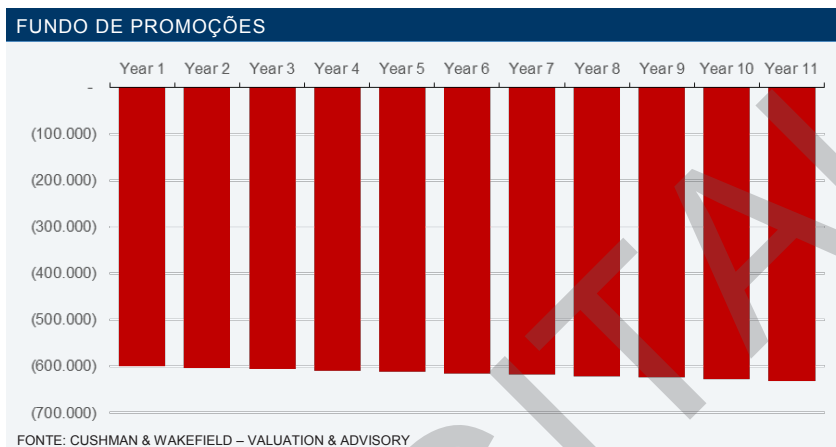
CAM – DESPESAS CONDOMINIAIS

Para os encargos com lojas vagas (CAM – Despesas Condominiais), projetamos o valor de (R\$ 3.000.000,00) no 1º ano, (R\$ 2.500.000,00) no 2º ano, (R\$ 2.000.000,00) no 3º ano e (R\$ 1.500.000,00) do 4º ano do fluxo de caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 0,5% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



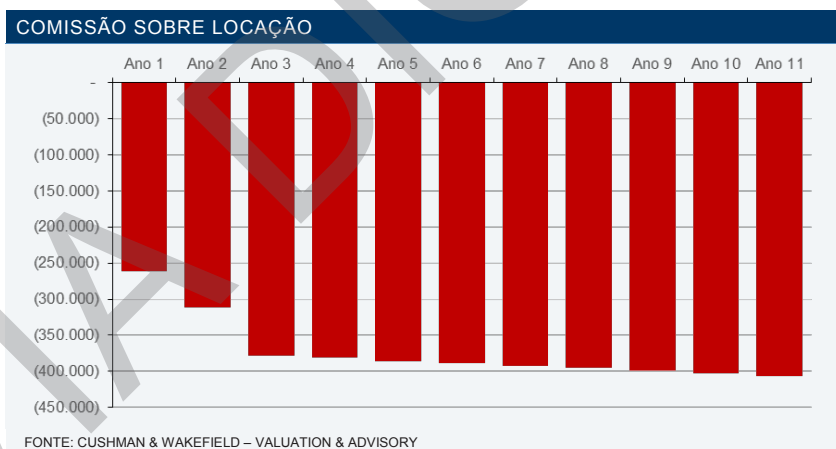
FUNDO DE PROMOÇÕES

Trata-se das despesas com a promoção do Shopping Center. Nesta avaliação consideramos o valor de (R\$ 600.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa descontado. O crescimento real compreende 0,5% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



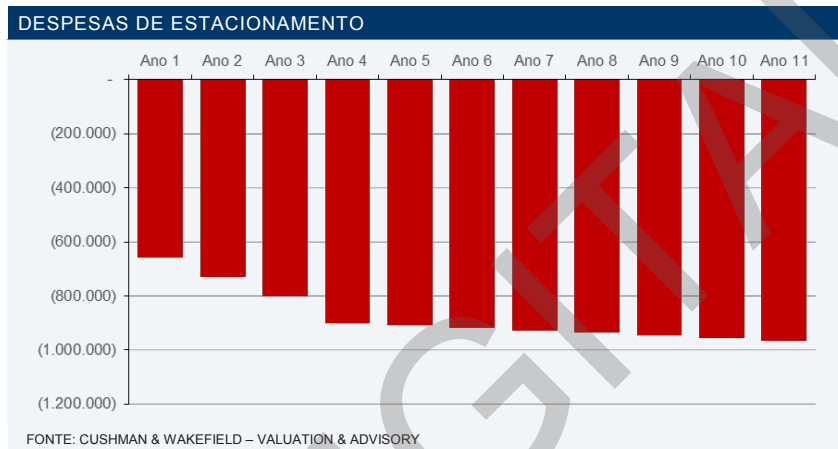
COMISSÃO SOBRE LOCAÇÃO

A despesa com comissão e locação foi projetada em 1,0% do aluguel mínimo (e seus crescimentos reais de aluguel) durante o período do fluxo de caixa projetado



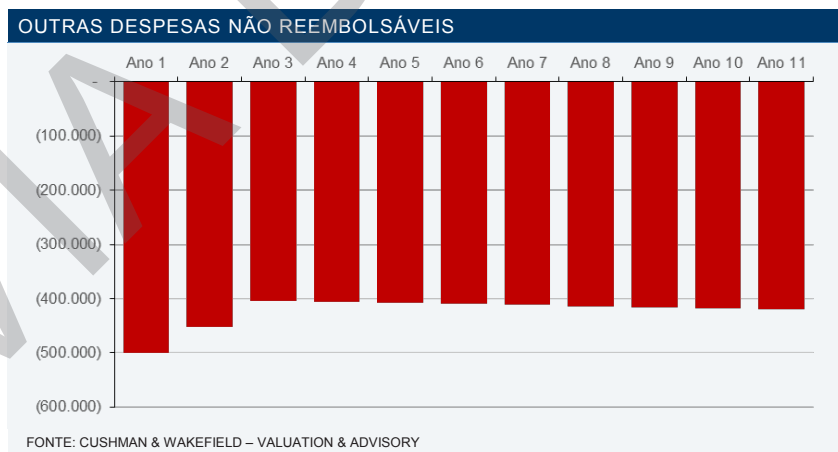
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

Neste item foram consideradas as despesas referentes ao estacionamento. Foi projetado o percentual de 16% sobre a receita de estacionamento durante todo o fluxo de caixa projetado.



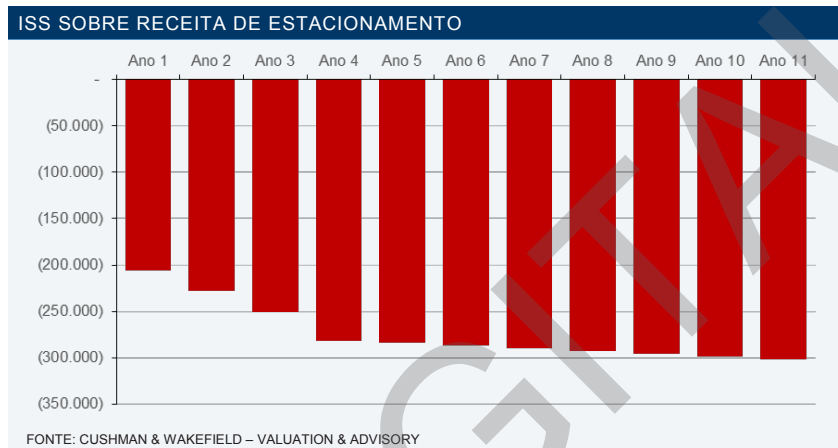
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

Neste item foram consideradas todas as despesas não apontadas nos itens anteriores. As outras despesas foram dimensionadas à projeção de (R\$ 500.000,00) no 1º ano, (R\$450.000,00) no 2º ano e (R\$400.000,00) do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante. O crescimento real compreende 0,5% ao ano, do 2º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.



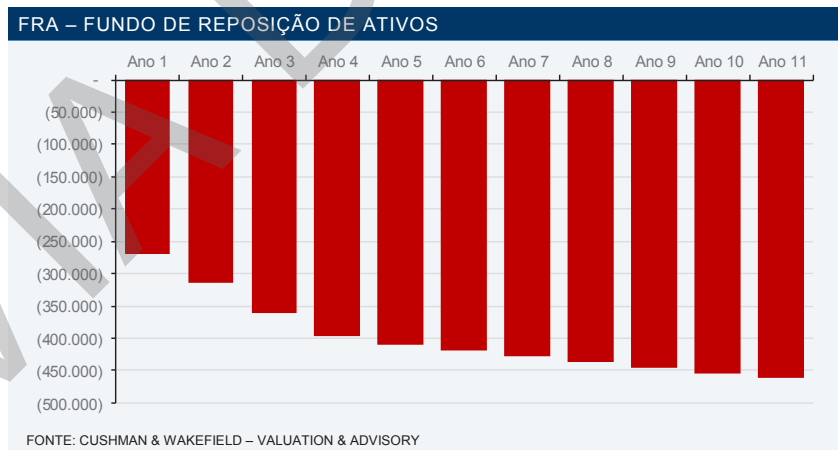
ISS – SOBRE A RECEITA DE ESTACIONAMENTO

Para o ISS consideramos o valor de percentual de 5,0% sobre a receita de estacionamento.



FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de 1,5% sobre a receita bruta efetiva.



INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,75% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,63%	4,63%
Spread Risco Empreendimento	6,12%	4,62%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 19/10/2017

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do *tenant mix*, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

EXPANSÃO

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE						
TAXA DE DESCONTO (%)						
	10,25%	10,75%	11,25%	11,75%	12,25%	
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)	8.25%	R\$251.106.253	R\$242.918.672	R\$235.085.019	R\$227.587.738	R\$220.410.232
	8.75%	R\$244.215.554	R\$236.334.175	R\$228.791.824	R\$221.571.730	R\$214.658.041
	9.25%	R\$238.069.795	R\$230.461.515	R\$223.178.973	R\$216.206.101	R\$209.527.709
	9.75%	R\$232.554.370	R\$225.191.180	R\$218.141.800	R\$211.390.793	R\$204.923.564
	10.25%	R\$227.577.035	R\$220.435.023	R\$213.596.057	R\$207.045.271	R\$200.768.605

FORNE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Via Brasil Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 200,7 milhões e R\$ 251,5 milhões.

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados. Concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel **Via Brasil Shopping situado na Rua Itaperá, 500, Irajá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro na data de 19 de Outubro de 2017**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA (31 de Dezembro de 2017):

R\$ 223.178.973,00

(DUZENTOS E VINTE E TRÊS MILHÕES E CENTO E SETENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS).

NOTAS:

Este relatório foi elaborado para MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas da MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.




Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Mauricio Itagyba, CREA, MRICS,
RICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994
Cushman & Wakefield, Brasil



Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VIA DIGITAL

VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



VISTA DA FACHADA DO SHOPPING



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DOS ELEVADORES



ASPECTOS DO CINEMA



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA SUBESTAÇÃO



ASPECTOS DO TERRAÇO



ASPECTOS DAS DOCAS



ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

VIA DIGITAL

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANUAL

Para o termino dos anos em:	Ano 1 Dez-2018	Ano 2 Dez-2019	Ano 3 Dez-2020	Ano 4 Dez-2021	Ano 5 Dez-2022	Ano 6 Dez-2023	Ano 7 Dez-2024	Ano 8 Dez-2025	Ano 9 Dez-2026	Ano 10 Dez-2027	Ano 11 Dez-2028
Potencial da Receita Bruta											
Base de Contratos de Locação	14.537.217	16.912.254	19.281.464	20.808.203	20.951.818	21.121.578	21.278.918	21.424.455	21.585.241	21.644.065	21.913.238
Receita de Aluguel Mínimo	14.537.217	16.912.254	19.281.464	20.808.203	20.951.818	21.121.578	21.278.918	21.424.455	21.585.241	21.644.065	21.913.238
Ajustes e Crescimentos Reais	47.719	180.917	333.485	360.389	447.361	459.743	511.332	576.596	610.359	758.417	659.981
Descontos	(1.000.000)	(757.500)	(510.050)	(515.150)	(520.302)	(525.505)	(530.760)	(536.068)	(541.428)	(546.843)	(552.311)
Aluguel Percentual	2.060.000	2.143.018	2.229.382	2.251.675	2.274.192	2.296.934	2.319.903	2.343.102	2.366.534	2.390.199	2.414.101
Receita de Mall & Merchandising	2.333.980	2.428.040	2.525.890	2.551.149	2.576.660	2.602.427	2.628.451	2.654.736	2.681.283	2.708.096	2.735.177
CDU	500.000	505.000	510.050	515.150	520.302	525.505	530.760	536.068	541.428	546.843	552.311
Receita de Estacionamento	4.120.000	4.553.913	5.016.108	5.629.189	5.685.480	5.742.335	5.799.759	5.857.756	5.916.334	5.975.497	6.035.252
Outras receitas											
Total Potencial da Receita Bruta	22.598.916	25.965.642	29.386.329	31.600.605	31.935.511	32.223.017	32.538.363	32.856.645	33.159.751	33.476.274	33.757.749
Vacância Financeira	(2.054.568)	(2.529.429)	(3.003.271)	(3.125.620)	(2.973.229)	(2.836.909)	(2.695.207)	(2.548.587)	(2.401.191)	(2.237.324)	(2.088.384)
Inadimplência Irrecuperável	(2.568.210)	(2.529.429)	(2.252.453)	(2.056.329)	(1.651.794)	(1.501.893)	(1.347.603)	(1.189.340)	(1.029.082)	(860.509)	(870.160)
Receita Bruta Efetiva	17.976.138	20.906.784	24.130.605	26.418.656	27.310.488	27.884.215	28.495.553	29.118.718	29.729.478	30.378.441	30.799.205
Despesas Operacionais											
Taxa de Administração	(302.613)	(367.474)	(433.400)	(481.244)	(490.273)	(498.064)	(506.497)	(515.080)	(523.380)	(532.260)	(540.164)
CAM - Custos Condominiais	(3.000.000)	(2.512.500)	(2.020.050)	(1.522.613)	(1.530.226)	(1.537.877)	(1.545.566)	(1.553.294)	(1.561.061)	(1.568.866)	(1.576.710)
Fundo de Promoções	(600.000)	(603.000)	(606.015)	(609.045)	(612.090)	(615.151)	(618.227)	(621.318)	(624.424)	(627.546)	(630.684)
Comissão Sobre Locação	(145.849)	(170.932)	(196.149)	(211.686)	(213.992)	(215.813)	(217.903)	(220.011)	(221.956)	(224.025)	(225.732)
Despesa de Estacionamento	(659.200)	(728.626)	(802.577)	(900.670)	(909.677)	(918.774)	(927.961)	(937.241)	(946.613)	(956.080)	(965.640)
Outras Despesas	(500.000)	(452.250)	(404.010)	(406.030)	(408.060)	(410.101)	(412.151)	(414.212)	(416.283)	(418.364)	(420.456)
PIS/COFINS											
ISS Sobre Receita de Estaciona	(206.000)	(227.696)	(250.805)	(281.459)	(284.274)	(287.117)	(289.988)	(292.888)	(295.817)	(298.775)	(301.763)
Total Despesas Operacionais	(5.413.662)	(5.062.478)	(4.713.006)	(4.412.747)	(4.448.592)	(4.482.897)	(4.518.293)	(4.554.044)	(4.589.534)	(4.625.916)	(4.661.149)
Resultado Líquido	12.562.476	15.844.306	19.417.599	22.005.909	22.861.896	23.401.318	23.977.260	24.564.674	25.139.944	25.752.525	26.138.056
Locações & Custos de Capital											
CAPEX											
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(269.642)	(313.602)	(361.959)	(396.280)	(409.657)	(418.263)	(427.433)	(436.781)	(445.942)	(455.677)	(461.988)
Total Locações & Custos de Capital	(269.642)	(313.602)	(361.959)	(396.280)	(409.657)	(418.263)	(427.433)	(436.781)	(445.942)	(455.677)	(461.988)
Fluxo de Caixa Antes de Dívidas & Impostos	12.292.834	15.530.704	19.055.640	21.609.629	22.452.239	22.983.055	23.549.827	24.127.893	24.694.002	25.296.848	25.676.068

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 - 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro - CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Administrador”) do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), o qual realizará a sua 1ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), expor e declarar o quanto segue.

O Administrador declara que:

- (i) o prospecto preliminar da Oferta contém (“Prospecto Preliminar”), e o prospecto definitivo (“Prospecto Definitivo”) conterà, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar são, e as informações prestadas no Prospecto Definitivo serão, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar são, e aquelas que venham a integrar o Prospecto Definitivo serão, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar são, e as informações do referido documento constante como anexo ao Prospecto



Definitivo serão, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

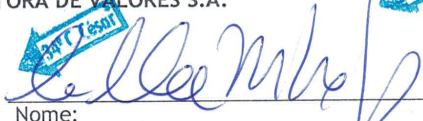
São Paulo - SP, 26 de Outubro de 2017.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.



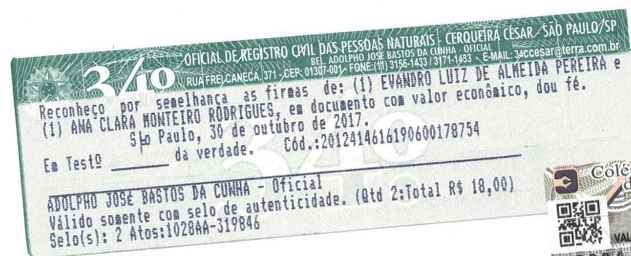
Nome:

Cargo: **EVANDRO PEREIRA**
DIRETOR



Nome:

Cargo: **Ana Clara Rodrigues**
Diretora



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada ("Administrador"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), expor e declarar o quanto segue:

- (A) O Fundo e o Coordenador Líder constituíram um único consultor legal para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica do Fundo, do Administrador e do a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, na qualidade de gestor do Fundo, iniciada em 25 de setembro de 2017 ("Auditoria"), a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência);
- (C) por solicitação do Coordenador Líder, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23, de 15 de maio de 2015, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo a emissão de cartas conforto para o Coordenador Líder e os demais coordenadores da Oferta;

PMKA 792749v_1 472n

el
el
J

- (D) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos a que se refere o item (D), acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (F) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal.

O Coordenador Líder declara que:

- (i) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar são, e as informações prestadas no Prospecto Definitivo serão, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e/ ou o Prospecto Definitivo sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;



(v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar e/ou ao Prospecto Definitivo sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 16 de novembro de 2017

Evandro Luiz de Almeida Braci de Almeida
GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: **EVANDRO PEREIRA**
Cargo: **DIRETOR**

Nome: **Ana Clara Rodrigues**
Cargo: **Diretora**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)