

## 3ª Emissão de Cotas **CAPITÂNIA SHOPPINGS FII** **CPSH11**

Dezembro / 2023

No Montante Inicialmente de:  
**R\$ 320.000.100** (Trezentos e Vinte Milhões e cem reais)\*  
(sem considerar taxa de distribuição primária)



Gestor



Coordenador Líder



Administração



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AVISO LEGAL

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 3ª (terceira) emissão de cotas do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) e gerido pela **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”) e realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (“Investidor”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Novas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Terceira Emissão do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) ao administrador do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento”, clicar em “Registrados”, buscar por e acessar “*Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.**

**A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.**

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 1. Sobre o Fundo

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Capitânia em Shoppings

+6,5 bi\*  
R\$

4 Veículos de  
Shopping  
centers

investidos no segmento via CRI e *equity*, já tendo sido desembolsadas 33 operações de financiamento ao segmento  
Gestão de quatro veículos de Shopping Center (CPSH, GSFI, AJFI, SHOP), com estratégias distintas e complementares.

Portfolio consolidado composto por **19 shoppings**, dos quais 18 a gestora lida diretamente com o administrador e sócios

Quase  
2,8 bi  
R\$

de shoppings diretos sob gestão, figurando entre os cinco maiores gestores de shoppings do país<sup>2</sup>

\*para o cálculo foram somados os desembolsos dos Fundos geridos pela Capitânia em cotas de FIIs para Equity e em CRIs para Dívidas, desde o início de 2014 até setembro de 2023

<sup>2</sup>Valor patrimonial da carteira de imóveis dos fundos com classificação de Shopping Centers. (Data Base - 30/09/2023)



Portfolio consolidado composto por 19 shoppings, dos quais 18 a gestora lida diretamente com o administrador e sócios

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



### Tese de Investimento

- Shoppings ou outlets dominantes<sup>1</sup> em seu município ou região
- Operados pelos principais administradores<sup>2</sup> do país
- Participações diretas ou indiretas
- Drivers de crescimento de receita: leasing spread, overage, ganho real no estacionamento, melhoria de mix (redução de lojas e entrada de mais operações, mix mais moderno), otimização de mall & mídia, expansões e/ou melhor aproveitamento de áreas
- Drivers de valor para o cotista: renda estável e crescente, reavaliações patrimoniais, além de cap rate compression

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora."

<sup>1</sup> Ativos considerados dominantes pela gestão são aqueles que possuem destaque em âmbito regional, levando no mix de lojas redes de expressão nacional e internacional.

<sup>2</sup> Principais administradores são aqueles que possuem equipamentos dominantes, na visão da gestora, possibilitando que tenham barganha comercial junto a lojistas.

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Principais Características do Fundo

- Público-alvo: Investidores em geral
- Classificação Anbima: FII Renda Gestão Ativa - Shoppings
- Gestor: Capitânia
- Administrador: BTG
- Taxa de Gestão: 0,80%
- Taxa de Adm, Custódia e Controladoria: 0,10%
- Taxa de Performance: 10% do que exceder IPCA + 6%
- Quantidade de ofertas: 2
- Divulgação de dividendo: 12º dia útil
- Pagamento do dividendo: 17º dia útil
- Cota patrimonial<sup>1</sup>: R\$ 113,33

<sup>1</sup> Outubro/2023



## Governança do Fundo

Fonte: Gestora

- Liderança/Portfolio Manager por **Caio Conca**
- Dois co-gestores/analistas dedicados exclusivamente ao segmento de shoppings e varejo: **Fábio Góes** e **Adriano Ribeiro**.
- Os deals são aprovados, de forma unânime, pelo Comitê Imobiliário, composto por: Ricardo Quintero (Diretor Geral), César Lauro (Diretor de Risco), Arturo Profili (Diretor de Crédito), Carlos Simonetti (Diretor de Relação com Investidores) Caio Conca (Diretor de Imobiliário)
- No mínimo, duas visitas por ano em cada um dos ativos
- Reuniões mensais de resultados
- Uma reunião anual de aprovação de budget
- Uma reunião anual de aprovação de contas do exercício anterior

Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora."



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

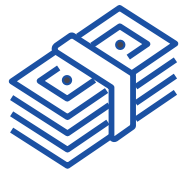




Ativos diretos

Catarina Outlet

**10%** de participação. [LINK](#)



Adquirido por R\$ 92,5 mm, entrada e mais 4 parcelas semestrais

**24**  
meses

Previsão de *earn-out* de R\$ 5.3 mm



O parcelamento é corrigido por IPCA ou 4%, o menor entre os dois

**R\$ 42.2**  
MM

Saldo a pagar<sup>1</sup>

**8,2%**

*Cap rate* de aquisição desalavancado<sup>2</sup>

**9,2%**

*Cap rate* de aquisição alavancado<sup>3</sup>

**DEZ**

Exercício Social

Próxima reavaliação do ativo



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

<sup>1</sup>Valor aproximado, tendo em vista a incidência de correção monetária

<sup>2</sup>Cap Rate calculado considerando o preço de compra e a estimativa da gestão para o NOI do shopping no ano de 2023, no momento da aquisição, multiplicado pelo percentual adquirido.

<sup>3</sup>Cap Rate calculado considerando o preço de compra e a estimativa da gestão para o NOI do shopping para os próximos 12 meses, multiplicado pelo percentual adquirido.

Fonte: Gestora

Portfolio de Shoppings

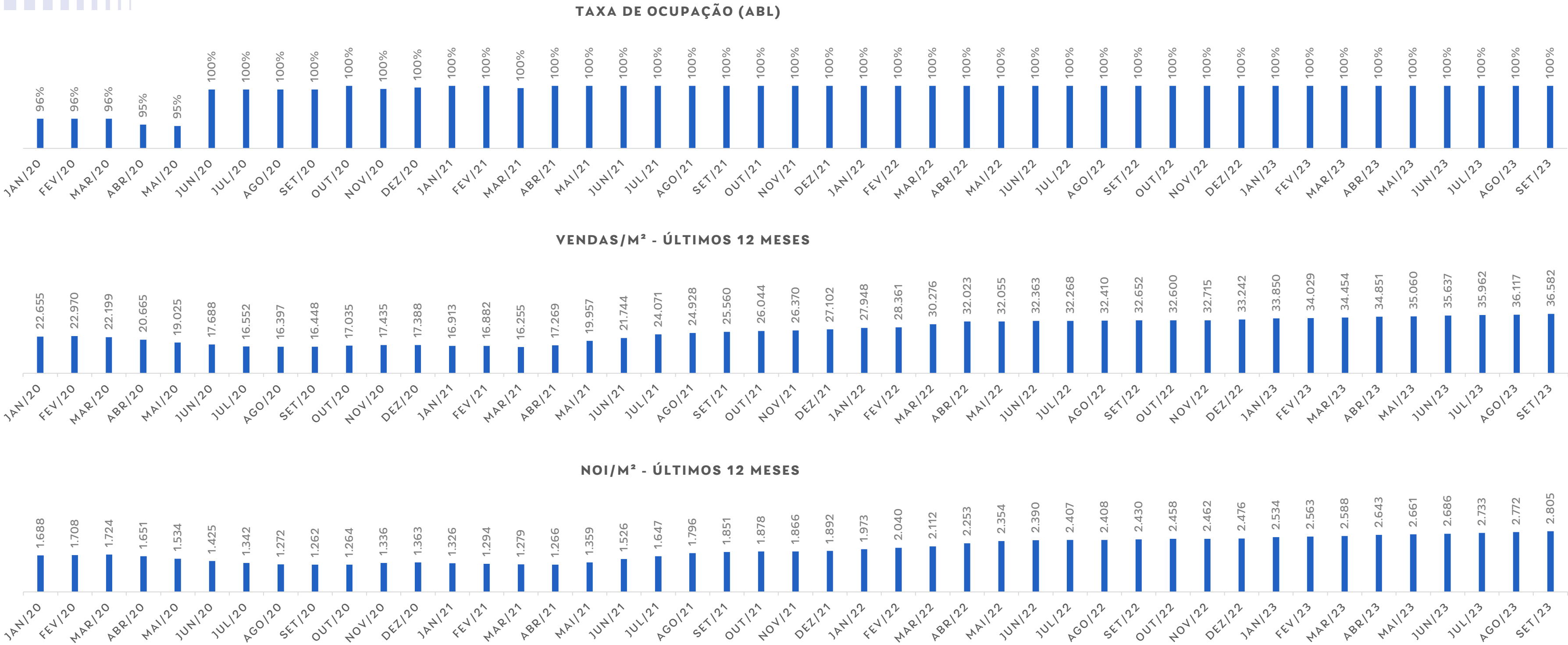
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Ativos diretos

Catarina Outlet

Fonte: Gestora



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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





Ativos diretos

Iguatemi Fortaleza

9% de participação. [LINK](#)



Adquirido por R\$ 172,5 mm, entrada e mais 3 parcelas semestrais



Sem previsão de *earn-out*



O parcelamento é corrigido por IPCA

R\$ **136**  
MM

Saldo a pagar<sup>1</sup>

**7,5%** *Cap rate* de aquisição desalavancado<sup>2</sup>

**8,5%** *Cap rate* de aquisição alavancado<sup>3</sup>

**DEZ**  
Exercício Social

Próxima reavaliação do ativo



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

<sup>1</sup>Valor aproximado, tendo em vista a incidência de correção monetária

<sup>2</sup>Cap Rate calculado considerando o preço de compra e a estimativa da gestão para o NOI do shopping no ano de 2023, no momento da aquisição, multiplicado pelo percentual adquirido.

<sup>3</sup>Cap Rate calculado considerando o preço de compra e a estimativa da gestão para o NOI do shopping para os próximos 12 meses, multiplicado pelo percentual adquirido.

Fonte: Gestora

Portfolio de Shoppings

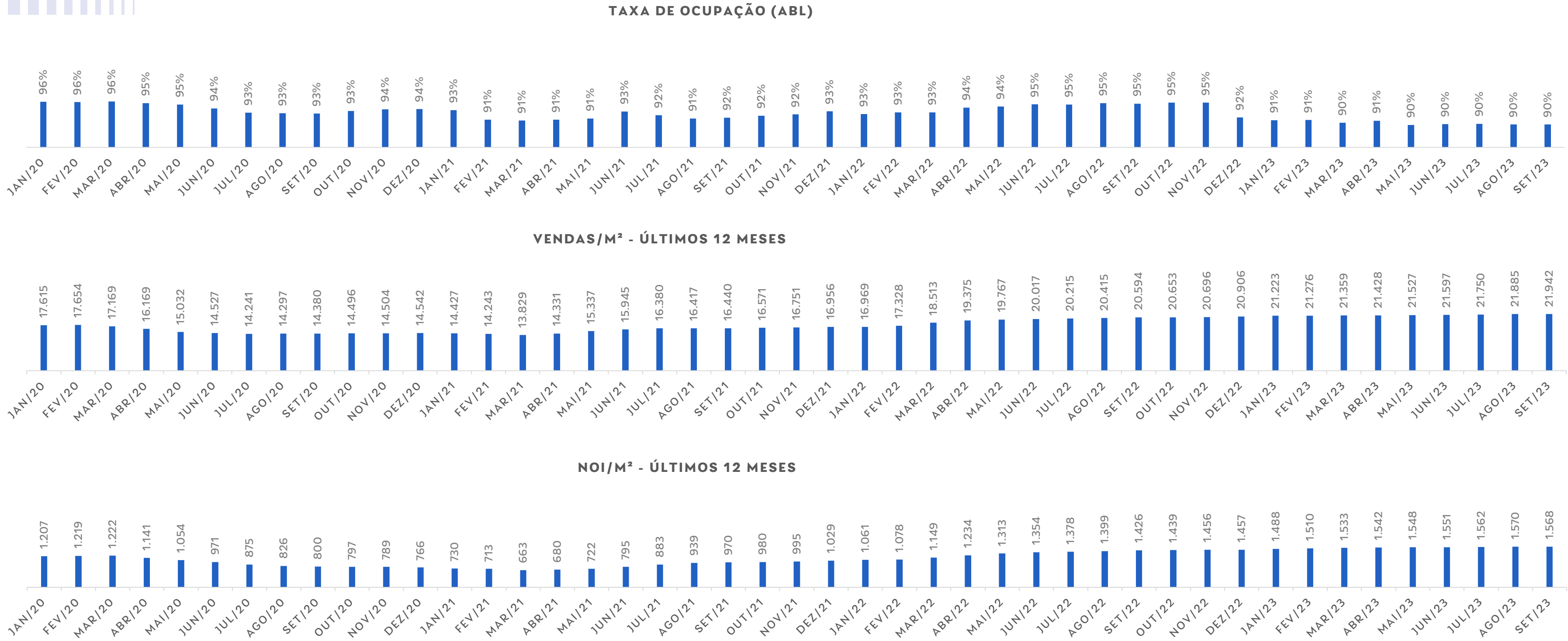
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Ativos diretos

Iguatemi Fortaleza

Fonte: Gestora



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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

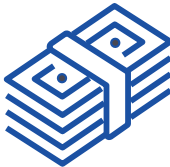
Portfolio de Shoppings




Ativos Indiretos

Cidade Jardim

- 8.1%



de participação  
participação indireta detida pelo Capitânia Shoppings  
no Shopping Cidade Jardim em 31/10/2023
- Adquirido por R\$ 122,5 mm, à vista



Valor aproximado, tendo em vista que desembolsos foram  
realizados ao longo do tempo com compras no secundário
- Sem previsão de *earn-out*
- 9.0%

Cap rate de aquisição desalavancado<sup>1</sup>
- 2,7%

Participação via Fundo JCCJ11<sup>2</sup>
- 5,4%

Participação via Fundo JHSF Cap Inst FII<sup>3</sup>
- DEZ

Exercício Social

Próximo Exercício social dos Fundos



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

<sup>1</sup>Cálculo realizado considerando o NOI projetado pela gestão para o Cidade Jardim, e o valor de aquisição histórico dos Fundos JHSF Institucional e JCCJ11

<sup>2</sup>calculo realizado considerando a participação detida pelo CPSH11 no Fundo em 31/10/2023, ponderado pela participação que o Fundo JCCJ11 possui no Shopping Cidade Jardim"

<sup>3</sup>calculo realizado considerando a participação detida pelo CPSH11 no Fundo em 31/10/2023, ponderado pela participação que o Fundo JHSF Institucional FII possui no Shopping Cidade Jardim"

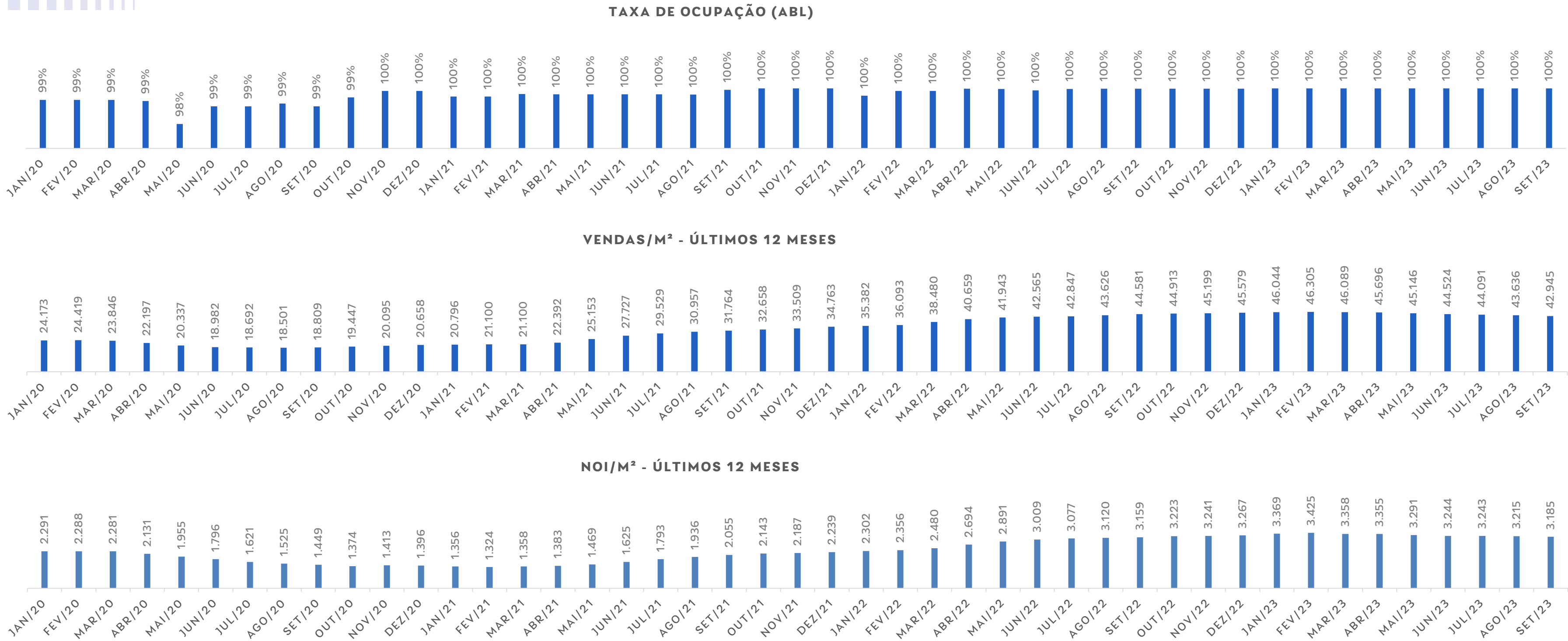
Fonte: Gestora



Ativos Indiretos

Cidade Jardim

Fonte: Gestora



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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Ativos indiretos

Shoppings  
Almeida Junior<sup>1</sup>



~**2,2%** de participação \*

**8,7%** Cap rate de aquisição \*

Shopping  
Pátio Higienópolis<sup>2</sup>



< **1%** de participação \*\*\*

Parque  
Shopping Dom Pedro<sup>3</sup>



< **1%** de participação \*\*\*

Fonte: Gestora

<sup>1</sup> Via AJF11

<sup>2</sup> Via SHPH11

<sup>3</sup> Via HPDP11

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

\*Cálculo considerando a participação detida pelo CPSH11 no Fundo em 31/10/2023, ponderado pela participação que o Fundo AJF11 possui no Portfólio de Shoppings da Almeida Junior e Cálculo realizado considerando o NOI projetado pela gestão para o portfólio do AJF11 e o valor de aquisição histórico do AJF11

\*\*Cálculo realizado considerando a participação detida pelo CPSH11 no Fundo em 31/10/2023, ponderado pela participação que o Fundo SHPH11 possui no Shopping Patio Higienópolis

\*\*\*Cálculo realizado considerando a participação detida pelo CPSH11 no Fundo em 31/10/2023, ponderado pela participação que o Fundo HPDP11 possui no Shopping Parque Dom Pedro

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





Informações financeiras do fundo

DRE	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	Acumulado - 2023
Receitas	636,549	726,295	35,279,861	895,202	2,100,751	8,905,695	49,888,725
Receitas Imobiliárias	610,027	692,145	667,978	632,867	657,135	3,074,261	7,634,270
Receitas com Cotas de Fundos de RF	26,522	34,150	95,070	136,396	125,275	30,625	492,553
Ajuste a valor justo dos Ativos	-	-	34,516,813	125,939	1,318,341	5,800,808	41,761,902
Despesas	-24,866	-29,866	-42,255	-41,217	-58,797	-55,231	-315,795
Taxa de Administração	-15,000	-20,000	-20,751	-36,820	-35,659	-39,817	-201,380
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-9,866	-9,866	-21,504	-4,397	-23,139	-15,414	-114,415
Resultado	611,683	696,429	35,237,606	853,985	2,041,954	8,850,464	49,572,930
Resultado / Cota	1.8	2.05	15.61	0.29	0.61	2.65	26.77
Ajuste para distribuição do Resultado	-184,623	-589,455	-33,685,832	495,230	80,105	-5,692,886	-40,126,396
Inadimplência com Rendas	-16,119	54,630	2,227	-	-	52858.68	155720.7
Valores a Receber	-174,917	-653,085	819,754	-27,579	84,581	-1,064,860	-1,656,752
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-	-	-34,516,813	522,809	-22,475	-4,762,541	-38,779,021
Outros	6,413	9,000	9,000	-	18,000	81,656	153,656
Resultado Caixa	427,060	106,974	1,551,774	1,349,215	2,122,059	3,157,578	9,446,534
Quantidade de Cotas	340,000	340,000	2,257,492	2,955,222	3,340,000	3,340,000	1,510,302
Resultado Caixa / Cota	1.26	0.31	0.69	0.46	0.64	0.95	6.45
Distribuição	-	434,364	1,384,510	374,000	2,471,600	3,340,000	8,004,474
Distribuição / Cota	-	1.1	1.1	1.1	0.74	1	5.04
Distribuição Recibos	-	60,364	1,010,510	-	-	-	1,070,873.93
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	12.13%	12.26%	8.44%	11.76%	11.23%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	14.03%	14.03%	14.03%	9.25%	12.68%	12.80%

Balanco Patrimonial	out-23
Ativo	618,491,008
Caixa	66,978,211
Contas a receber	1,530,871
CRI	49,074,137
FII (HPDP)	773,052
FII (JCCJ)	32,545,164
FII (SHPH)	1,880,998
FII (JHSF CAP INST FII)	132,876,594
FII (AJFI)	65,400,000
Imóveis (Catarina Fashion Outlet)	93,500,204
Imóveis (Iguatemi Bosque Fortaleza)	173,931,778
Passivo	239,954,421
PL	375,546,591
Quantidade de Cotas	3,340,000
Valor por cota	113.33

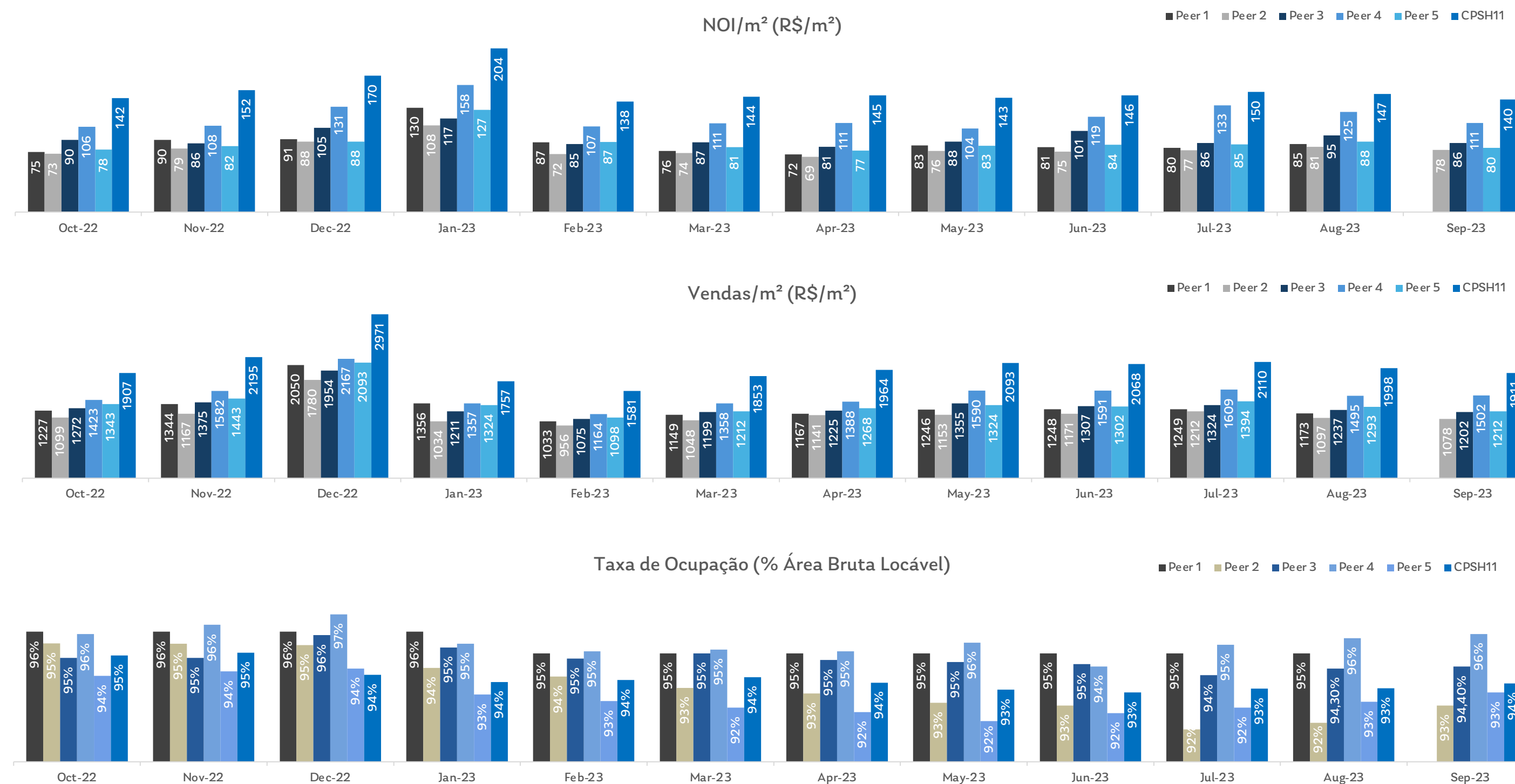
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA"

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Comparação Peers Operacional



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

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





Comparação Peers Financeiro

Indicador/Fundo	CPSH11	Peer 1	Peer 2	Peer 3	Peer 4	Peer 5
Valor Patrimonial/Cota	113	119	223	94	112	115
Book Value (R\$)	378,536,585	1,088,642,675	2,227,455,363	1,489,512,920	3,455,928,054	2,450,569,281
Valor de Mercado/Cota	107	115	227	91	108	116
Market Cap	358,684,756	1,053,624,375	2,266,200,000	1,435,088,946	3,337,520,197	2,461,545,274
Market Cap / Book	94.8%	96.8%	101.7%	96.3%	96.6%	100.4%
ABL Própria	14,863	103,715	189,120	193,891	135,915	230,996
Caixa	66,978,210	20,132,302	636,013,209	57,489,570	682,853,937	159,519,544
Contas a Receber	1,530,871	9,521,956	37,392,459	65,613,535	61,827,413	269,845,171
Ativos não operacionais	51,728,187	7,977,721	210,504,017	29,525,156	280,867,457	3,112,302
Dívidas + Contas a Pagar	174,435,307	213,140,249	898,329,163	994,486,952	719,048,166	896,929,618
EV	412,882,794	1,229,132,646	2,280,619,478	2,276,947,637	3,031,019,556	2,925,997,875
NOI (LTM)	36,236,624	105,789,300	179,626,311	214,633,451	193,561,044	240,104,317
NOI / m2 (LTM)	2,438	1,020	950	1,107	1,424	1,039
NOI/EV	8.8%	8.6%	7.9%	9.4%	6.4%	8.2%
Custo do Fundo	0.90%	0.5%	0.60%	1.30%	0.75%	1.25%
NOI/EV - Pós Custos	7.9%	8.1%	7.3%	8.1%	5.6%	7.0%

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

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Informações financeiras do fundo

O Fundo Capitânia Shoppings foi constituído em fevereiro de 2023 de forma a aproveitar o bom momento de mercado, na visão da gestora, para aquisição de ativos que operacionalmente performam **acima da média de mercado\***. A liberação para negociação das cotas se deu em julho de 2023.

Retorno Patrimonial  
**acima** do IFIX

**18,31%**

Retorno corrigido  
pelos proventos de  
março até  
27/11/2023\*\*

Fundo já possui

**384**

Cotistas no  
fechamento de  
Outubro/23

Já foi anunciada a  
distribuição de

**R\$ 5,04**

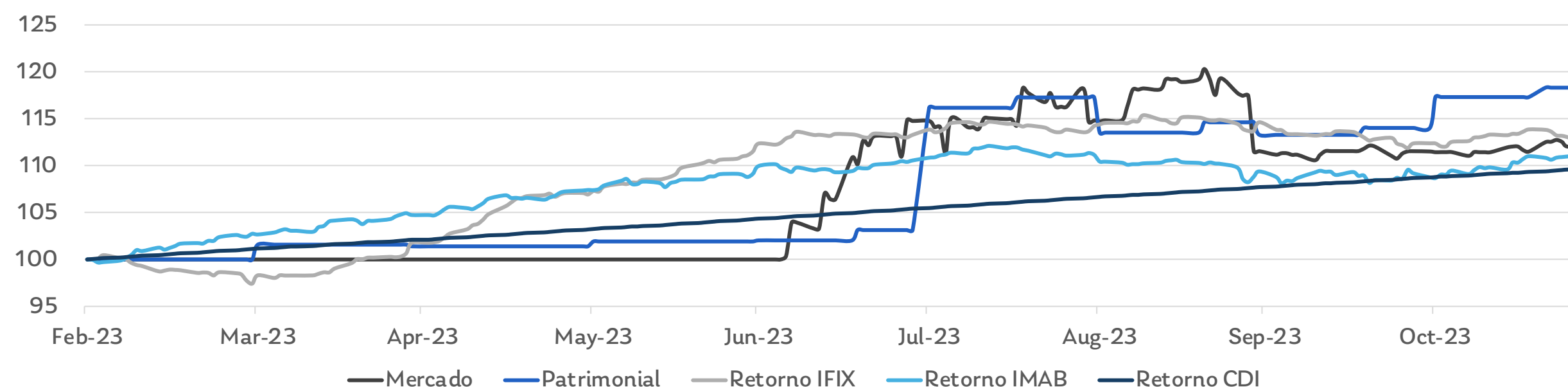
Em proventos até  
27/11/2023 para o  
Ticker CPSH11.

Div/Yield sobre a cota  
mercado em média de

**11,28%**

Considerando o  
fechamento de  
27/11/2023.

CPSH x Benchmarks



\*Portfólio de ativos que foi constituído possui indicadores vendas/m² e noi/m² dos últimos 12 meses superior aos pares da indústria A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".

Fonte dos Dados – Economática

\*\* Cálculo realizado utilizando do valor da cota patrimonial no fechamento diário do dia 27/11/2023 corrigido pelos proventos acumulados distribuídos para o ticker CPSH11

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





## Complexo de dois shoppings em São Paulo

- 4,53% e 15% de participação
- A ser adquirido por R\$ 82,5 mm, entrada e mais 1 parcela semestral
- *Earn-out* sobre a diferença real de NOI de 2023 e 2025
- O parcelamento é corrigido por IPCA
- *Cap rate* de aquisição desalavancado: 8,12% e 11,27%
- *Cap rate* de aquisição alavancado: 8,28% e 11,57%



## Outlet no sul

- 20,63% de participação
- A ser adquirido por R\$ 50 mm, entrada e mais 2 parcelas semestrais
- Não há previsão de *earn-out*
- O parcelamento é corrigido por IPCA
- *Cap rate* de aquisição desalavancado: 8,71%
- *Cap rate* de aquisição alavancado: 8,92%



## Shopping no sul

- 10% de participação
- A ser adquirido por R\$ 75 mm, entrada e mais 1 parcela semestral
- *Earn-out* sobre a diferença real de NOI de 2023 e 2025
- O parcelamento é corrigido por IPCA
- *Cap rate* de aquisição desalavancado: 9,32%
- *Cap rate* de aquisição alavancado: 9,53%



## Shopping Parque Dom Pedro (via HPDP11)

- ~ 3% de participação
- A ser adquirido por R\$ 70 mm

Fonte: Gestora

A RENTABILIDADE ESPERADA COM AS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS MATERIAL PUBLICITÁRIO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS DE FORMA SATISFATÓRIA PARA O FUNDO, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO PREVISTA NO REGULAMENTO E NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. POSTERIORMENTE À OFERTA, A GESTORA CONDUZIRÁ, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NO PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Cap rate desalavancado calculado considerando o valor projetado pela gestão para o NOI dos imóveis para os próximos 12 meses

Cap rate alavancado calculado considerando o valor presente das parcelas descontado do cap rate desalavancado, considerando o valor projetado pela gestão para o NOI dos imóveis para os próximos 12 meses

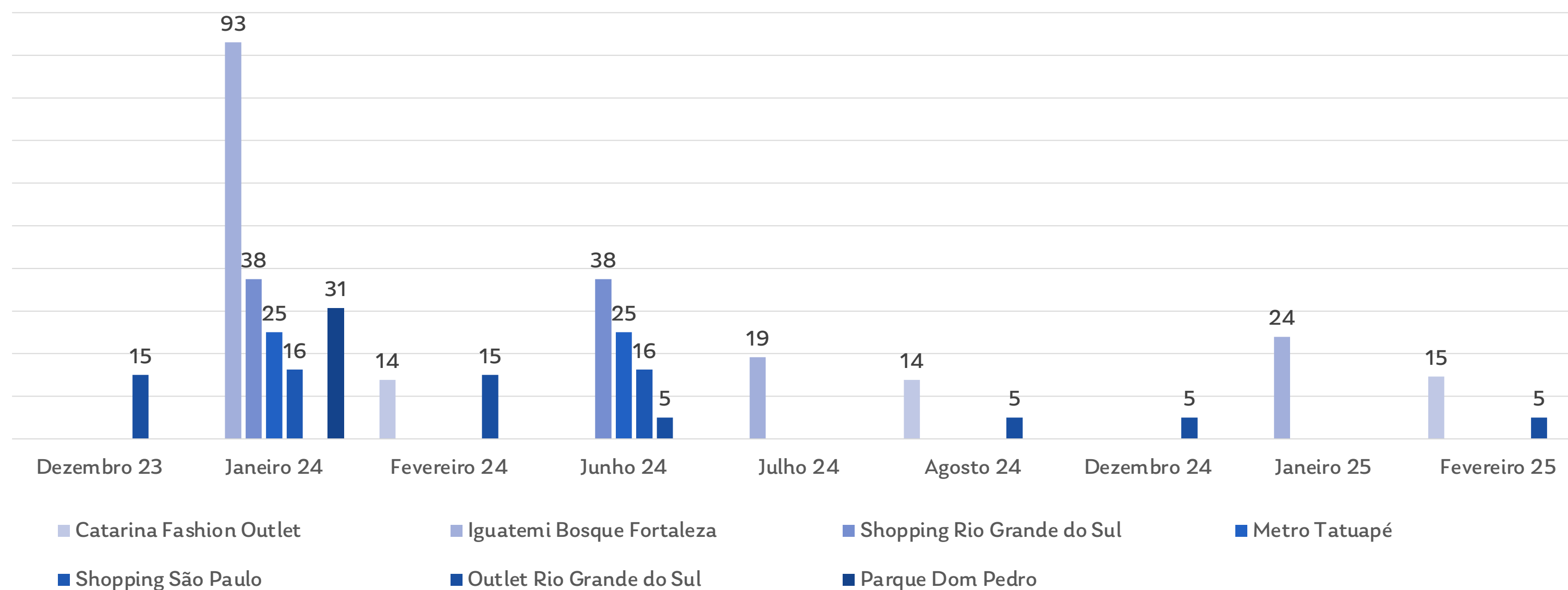
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Desembolsos Programados

Cronograma de Desembolsos (R\$ MM)



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

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





## 2. Sobre a Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Equipe

Os Membros dos Comitês de Crédito e Imobiliário trabalham juntos há 16 anos em média.

COORDENAÇÃO	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	RISCO & COMPLIANCE	ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA
Ricardo Quintero*	Arturo Profili* Christopher Smith, CFA Andreia Golbspan Monik Dourado Leonardo Salles Rogério Lino, CFA Carlos Fernandes Ariel Halaban	Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura Pedro Lobo Alexandre Alfer Adriano Ribeiro Vitor Pacheco Gabriel Martins	Carlos Simonetti* Flavia Krauspenhar* Camila Lupino Lucieli Andrade Matheus Cavalcanti Gustavo Castillo	César Lauro da Costa* Rafael Piccinini Arthur Castro Jorge Machado Cleiton Rocha Rafael Souza	5 profissionais

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 3. Estudo de viabilidade

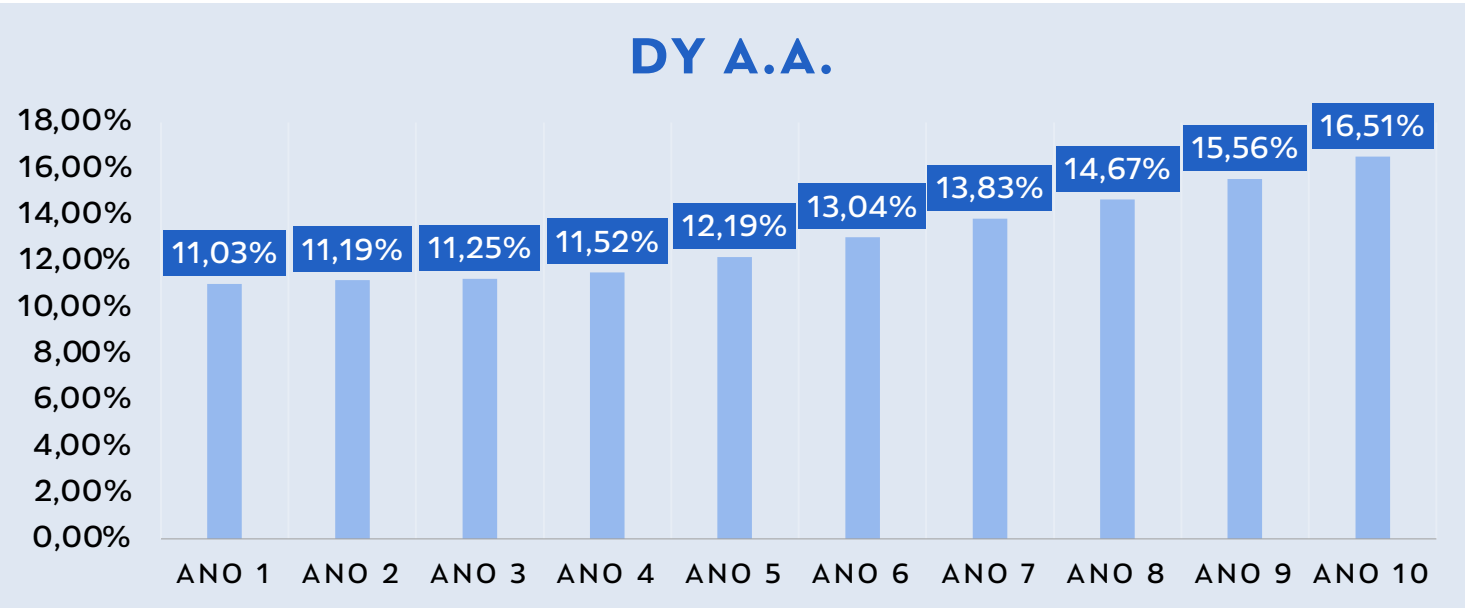
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Estudo de Viabilidade – Pós Aquisições

FII-DRE	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas	85,087,811	82,369,524	84,734,285	88,969,515	93,482,679	99,176,580	104,438,582	110,010,128	115,906,911	122,104,937
Resultado shoppings	66,593,991	75,647,836	79,932,685	84,470,448	89,140,017	94,998,126	100,432,532	106,185,088	112,271,920	118,669,484
Receitas financeiras	18,493,821	6,721,688	4,801,601	4,499,066	4,342,662	4,178,454	4,006,050	3,825,039	3,634,991	3,435,453
Despesas	-6,873,074	-6,943,169	-6,912,034	-6,900,518	-6,900,521	-6,900,525	-6,900,530	-6,900,536	-6,900,544	-6,900,553
Despesas operacionais do FII	-6,873,074	-6,943,169	-6,912,034	-6,900,518	-6,900,521	-6,900,525	-6,900,530	-6,900,536	-6,900,544	-6,900,553
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	74,614,737	79,813,855	80,184,751	82,068,996	86,582,158	92,276,055	97,538,052	103,109,591	109,006,367	115,204,384
Resultado/cota	11.28	11.54	11.59	11.87	12.52	13.34	14.10	14.91	15.76	16.66
DY a.a.	11.03%	11.19%	11.25%	11.52%	12.19%	13.04%	13.83%	14.67%	15.56%	16.51%

Fonte: Gestora



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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 4. Termos e condições

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Termos e Coondições da Oferta



Termos e Condições	
Instrumento	Capitânia Shoppings FII (“CPSH11”)
Modalidade	Oferta Pública Primária realizada sob rito de registro ordinário, nos termos da ICVM 160
Emissão	3ª Emissão de Cotas do Fundo
Coordenador Líder	BR Partners Banco de Investimento S.A
Volume da Oferta	<b>Volume Base: R\$ 320.000.100,00</b> (sem considerar taxa de distribuição primária) <b>Volume com Lote Adicional: R\$ 400.000.125,00</b> (sem considerar taxa de distribuição primária)
Volume Mínimo	R\$ 19.999.980,00 (sem considerar taxa de distribuição primária)
Público Alvo	Investidores Qualificados
Administrador	Btg Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários
Assessor Legal	Souza, Cescon, Barrieu & Flesch Sociedade De Advogados
Preço da Cota	Preço de Emissão: R\$ 105,00 Custos: R\$ 3,21 <b>Preço de Subscrição: R\$ 108,21</b>
Data de Emissão Indicativa	Janeiro de 2024

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 5. Cronograma

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Cronograma indicativo

Ordem	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>	Dias úteis
1.	Publicação do Fato Relevante e do Ato do Administrador	5/12/2023	-
	Obtenção do Registro Automático da Oferta		
	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo		
2.	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	08/12/2023	3
3.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/12/2023	2
	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento		
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/12/2023	8
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/12/2023	1
	Data de Liquidação do Direito de Preferência		
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/12/2023	1
	Data de Anúncio de Distribuição		
7.	Fim do Período Coleta de Intenção de Investimento	25/01/2024	20
8.	Data de Alocação	26/01/2024	1
9.	Data de Início das Liquidações Financeiras	31/01/2024	2
10.	Data Limite para divulgação do Comunicado de Encerramento	24/06/2024	180

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento 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 "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.



Clique aqui para acessar os documentos da oferta.

Fonte: Gestora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 6. Contatos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Contatos



[ppcm@brpartners.com.br](mailto:ppcm@brpartners.com.br)



[imobiliario@capitania.net](mailto:imobiliario@capitania.net)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## 7. Fatores de risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Fatores de risco

### 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 Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos 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. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações da Gestora ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### Risco de crédito

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos ativos alvo da Oferta que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos ativos alvo da Oferta, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos 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 e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI, de forma que o Fundo poderá perder o valor investidor e o Cotista será afetado negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Fatores macroeconômicos relevantes

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino “Hamás” contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco da Marcação a Mercado

O Fundo poderá investir em Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário, podendo afetá-lo negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Informações contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste

Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos institucionais

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

Adicionalmente, 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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Fatores de risco

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 IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. 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, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao 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 ativos alvo da Oferta pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos ativos alvo da Oferta, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos relacionados à rentabilidade 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 ativos alvo da Oferta. A desvalorização ou desapropriação de ativos alvo da Oferta 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 ativos alvo da Oferta, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos ativos alvo da Oferta estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Outros Ativos 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 ou de quaisquer ativos alvo da Oferta 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### Risco imobiliário

O preço dos ativos alvo da Oferta, dos demais Ativos-Alvo e dos Outros Ativos 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 ativos alvo da Oferta, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos jurídicos

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco da morosidade da justiça brasileira

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte do Coordenador Líder, de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião exclusiva da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e

às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Fatores de risco

### 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, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### 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, o que ocasionará prejuízos aos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de Outras Restrições de Utilização dos ativos alvo da Oferta pelo Poder Público

Outras restrições aos ativos alvo da Oferta também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios ativos alvo da Oferta 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 ativos alvo da Oferta pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos ativos alvo da Oferta 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 ativos alvo da Oferta pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, de forma que o Cotista será afetado negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo tem por objeto o investimento em *shopping center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shoppings centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos

interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A administração dos shopping centers poderá ser realizada sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Enceramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### 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, direta ou indiretamente, à execução da obra dos shoppings centers a ser desenvolvimento em seus Ativos-Alvo 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 shoppings center, 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 relativo a tais shoppings centers em desenvolvimento, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos shoppings centers 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, consequentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Fatores de risco

### Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Outros Ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar seus Ativos, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora 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 e variação cambial.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os ativos alvo da Oferta, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo, podendo afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos ativos alvo da Oferta que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item “3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, 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 Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá 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, podendo a Ordem de Investimento não ser atendida integralmente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### A diligência jurídica apresentou escopo restrito

Posteriormente à conclusão da Oferta, a Gestora conduzirá, diretamente e por meio de seu assessor jurídico, a auditoria de aquisição. No âmbito da Oferta, a validação realizada não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição, apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo da Oferta. A não aquisição dos ativos alvo da Oferta em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI e a execução de suas garantias

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI, até o limite de 1/3 de seu patrimônio líquido, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos,

que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Riscos relacionados à regularidade de área construída

No âmbito da auditoria jurídica, para alguns dos Shoppings foram verificadas divergências nas áreas apresentadas nas licenças, cadastros municipais, matrículas e outros documentos, que poderiam resultar na majoração de cobrança de IPTU, incluindo eventual cobrança retroativa. Poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

Risco operacional

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### Risco de decisões judiciais 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 polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam 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, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o Cotista negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, ocasionando prejuízos aos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos-Alvo derivados de empreendimentos imobiliários específicos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos ativos alvo da Oferta e podendo, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, 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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens “A” à “D”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472; e (g) exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às Matérias Relevantes (conforme definido no Regulamento), o Cotista que detenha mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e, cumulativamente, seja uma Sociedade Concorrente (conforme definido no Regulamento) ou Parte Relacionada (conforme definido no Regulamento) nos termos do Regulamento. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “f”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que 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 votação de tais assembleias.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



## Fatores de risco

### Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos**

**Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão referidos valores devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias**

Úteis contados da respectiva comunicação. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta e suas respectivas Ordens de Investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Outros Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários**

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Outros Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos ativos alvo da Oferta 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 e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Riscos ambientais

Os ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de

telecomunicações, geração de energia, entre outras), autorização para o uso/intervenção de recursos hídricos (para captação de água e/ou lançamento de efluentes), autorização para manuseio de produtos químicos controlados (emitida pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), autorização para supressão de vegetação e/ou intervenção em áreas ambientalmente protegidas e descarte adequado de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais relacionados à contaminação de solo e água subterrânea, bem como medidas relacionadas ao seu gerenciamento de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos alvo da Oferta, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo 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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 de 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos shopping centers em áreas próximas às que se situam os ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os contratos de locação comercial urbanos são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC –Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco relacionado à aquisição de imóveis**

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos-Alvo. O processo de aquisição dos Ativos-Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela Gestora, o procedimento de diligência realizado pela Administradora, eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais e o não exercício do direito de preferência dos coproprietários/condôminos. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos-Alvo, ou então não vai adquirir Ativos-Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para shopping centers em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda dos ativos alvo da Oferta, bem como de demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar as locações dos Ativos-Alvo, tais ativos podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas e poderá causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de risco

### Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, podendo causar prejuízos aos Cotistas.

Frações ideais dos Shoppings e os recebíveis imobiliários das locações foram dados em garantia a terceiros no âmbito de dívidas individuais contraídas, sendo que a aquisição de tais Shoppings pelo Fundo depende de autorização prévia e da liberação parcial das garantias mediante amortização extraordinária parcial das dívidas pelas companhias securitizadoras e conferidas pelos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em consonância com o procedimento previsto em cada operação financeira. O Fundo adquirirá as frações ideais dos Shoppings e parte do preço será pago diretamente aos credores das dívidas garantidas pelos Shoppings para a liberação da dívida e da garantia de forma proporcional à fração ideal adquirida pelo Fundo. A eventual impossibilidade de quitação das dívidas e liberação das garantias respectivas poderá resultar no impedimento da aquisição do imóvel pelo Fundo. Nesse cenário, o Fundo poderá enfrentar dificuldades na localização de outro imóvel que atenda os critérios dos Ativos-Alvo, prejudicando a destinação de recursos e afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A 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.**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.



Quaisquer informações referentes à Oferta, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da: Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); Coordenador Líder: <https://brpartners.com.br/> (neste website clicar em “Nossas Transações”, “Ofertas Públicas”, “3ª (Terceira) Emissão do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário (FII CPSH11 3ª Emissão)”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada); Gestora: [www.capitaniainvestimentos.com.br](http://www.capitaniainvestimentos.com.br) (neste website clicar na parte interior com os dizeres “Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” para download de arquivo no formato “.zip” contendo todos os documentos da Oferta disponibilizados, tais como “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); CVM: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); Fundos.NET: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)). No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento. Caso e já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.





As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco (“Suitability”). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DO MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.