

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 54.375.187/0001-37
ADMINISTRADORA E GESTORA



BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 30.822.936/0001-69
Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro
CEP 20.031-170, Rio de Janeiro – RJ

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBBIGCTF004
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: BBIG11
Tipo ANBIMA: Fil Tijolo Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Shoppings



O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [16] DE [ABRIL] DE 2024, SOB O Nº [-].

Oferta pública primária de distribuição da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 80.000.000 (oitenta milhões) de cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) cada ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sendo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em razão do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto Preliminar), correspondente a 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto Preliminar), de forma que o valor total da Emissão poderá ser de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Preliminar), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Preliminar), correspondente a 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente:

R\$800.000.000,00

(oitocentos milhões de reais)

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme definido neste Prospecto Preliminar); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, e pelos Coordenadores (conforme definidos neste Prospecto Preliminar), sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e da obtenção de autorização enviada pela B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Preliminar) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a ANBIMA em 05 de março de 2024.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 27 de março de 2024. Os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da ANBIMA, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

A responsabilidade do Cotista (conforme adiante definido) é limitada ao valor por ele efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 10 a 29.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Considerando que a oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da oferta e este Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo e, em conjunto com este Prospecto Preliminar, "Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores (conforme definidos neste Prospecto Preliminar), da BB Asset, do Consultor Imobiliário (conforme definido neste Prospecto Preliminar), da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à BB Asset, ao Consultor Imobiliário e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

A data deste Prospecto Preliminar é 20 de março de 2024.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DOS
COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL DO
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 1 |
| 2.1 Breve descrição da oferta..... | 2 |
| 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento | 3 |
| 2.3 Identificação do público-alvo | 3 |
| 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados..... | 4 |
| 2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição | 4 |
| 2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta | 5 |
| 2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso | 5 |
| 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS..... | 6 |
| 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente. | 7 |
| 3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações..... | 8 |
| 3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários | 9 |
| 4. FATORES DE RISCO | 10 |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. | 11 |
| 5. CRONOGRAMA..... | 30 |
| 5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo: | 31 |
| 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS..... | 34 |
| 6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses | 35 |
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas | 35 |
| 6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) | 35 |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação..... | 35 |
| 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA | 36 |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas | 37 |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado | 37 |
| 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor | 37 |
| 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 39 |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida | 40 |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores | 41 |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação | 44 |

| | |
|--|-----------|
| 8.4 Regime de distribuição | 44 |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa | 44 |
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado | 47 |
| 8.7 Formador de mercado | 47 |
| 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável | 47 |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam | 48 |
| 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA..... | 49 |
| 9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração..... | 50 |
| 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES | 51 |
| 10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta..... | 52 |
| 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO | 54 |
| 11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução..... | 55 |
| 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado..... | 61 |
| 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS | 62 |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: | 63 |
| 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS | 64 |
| 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso | 65 |
| 13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período | 65 |
| 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS | 66 |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador, do gestor e do consultor imobiliário | 67 |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto | 67 |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais | 68 |
| 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM..... | 68 |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado | 68 |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto..... | 68 |
| 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS | 70 |
| Breve Histórico do Administrador/Gestora | 73 |
| Breve Histórico do Consultor Imobiliário | 75 |
| 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ACERCA DO FUNDO..... | 81 |

| | |
|--|------------|
| 17. ANEXOS | 106 |
| ANEXO I – ATO DE CONSTITUIÇÃO | 107 |
| ANEXO II - REGULAMENTO | 119 |
| ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE..... | 171 |
| ANEXO IV - INFORME ANUAL..... | 193 |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas (“**Emissão**”), conduzida, no Brasil, pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 (“**Itaú BBA**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), de acordo com o Convênio CVM – ANBIMA, a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados os termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido), e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” celebrado em 20 de março de 2024, entre o Fundo, os Coordenadores, a **BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – BB ASSET MANAGEMENT**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro, CEP 20.031-170, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.822.936/0001-69, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 1481, em 13 de agosto de 1990, na qualidade de administradora e gestora do Fundo (“**BB Asset**”), e o Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“**Consultor Imobiliário**”, e “**Contrato de Distribuição**”, respectivamente).

Os Coordenadores reservam-se o direito de convidar outras instituições financeiras, que sejam sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, escolhidas a seu exclusivo critério, para participar da colocação das Cotas (“**Participantes Especiais**”) e, quando considerados em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irretroatável, mediante celebração, pelos Participantes Especiais, de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”).

A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, assim como o regulamento vigente do **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.375.187/0001-37 (“**Fundo**”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II (“**Regulamento**”), foram devidamente aprovados nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, datado em 18 de março de 2024, o qual se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo I (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), que dentre outras deliberações, aprovou a contratação dos Coordenadores para realizarem a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas: **(i)** serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede na cidade de Brasília, no Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, na qualidade de escriturador e custodiante das Cotas do Fundo (“**Escriturador**” ou “**Custodiante**”, conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“**Cotistas**”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.


2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(a)” e “(b)” acima, mas que formalizem Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definidos), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Pedido de Reserva (conforme abaixo definidos), conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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

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



Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 35**”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da BB Asset, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, da BB Asset e do Consultor Imobiliário, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores, pela BB Asset e pelo Consultor Imobiliário, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva (conforme abaixo definidos), conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Pedidos de Reserva da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão registradas para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que adquirir Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, e pelos Coordenadores, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Coordenadores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O Preço de Emissão de cada Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$10,00 (dez reais).

As Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, não sendo devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, qualquer taxa de ingresso e/ou de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição. Sendo certo que todos os custos e as despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), correspondente a 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, de comum acordo com os Coordenadores, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Conforme descrito no Anexo da Classe Única do Regulamento e neste Prospecto, o Fundo possui uma classe única de Cotas, sendo que a quantidade de Cotas será de, inicialmente, 80.000.000 (oitenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, a critério da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas (“**Cotas do Lote Adicional**”), que, somado à Quantidade Inicial de Cotas da Oferta, totalizará 100.000.000 (cem milhões) Cotas, equivalente a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no capítulo “6. Política de Investimentos” do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pela BB Asset, conforme recomendações do Consultor Imobiliário, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo (conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio da Classe Única e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, em Shoppings, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo.

Os Shoppings a serem objeto de investimento (direto ou indireto) pelo Fundo deverão atender a pelo menos um dos seguintes critérios de enquadramento:

- (i) Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico deve deter fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes, não podendo estar alienando toda sua participação no ativo no momento da aquisição pelo Fundo, sendo certo que, para investimento pelo Fundo segundo este critério, por estar configurada situação de conflito de interesses, deverão ser observadas as exigências previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou
- (ii) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico adquira, no mesmo processo de aquisição pelo Fundo, fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes.

Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá ainda adquirir os Ativos Complementares até o limite de 1/3 (um terço) de seu patrimônio líquido.

O Fundo poderá adquirir (direta ou indiretamente) os Ativos Imobiliários ou os direitos reais sobre os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, observada a limitação de 1/3 (um terço) prevista acima.

Sem prejuízo da discricionariedade da BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, e do Consultor Imobiliário na recomendação da aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 da Resolução CVM 175, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL. PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA RESOLUÇÃO CVM 175: [HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/RESOLUCOES/RESOL175.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol175.html) (NESTE WEBSITE, CLICAR EM “RESOLUÇÃO CVM 175 (TEXTO CONSOLIDADO)”.**

Para fins deste Prospecto Preliminar:

“Ativos Imobiliários” significam **(i)** os empreendimentos imobiliários do tipo shopping center e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a strip malls, outlet centers, power centers, centros comerciais, centro comerciais do tipo shopping center, centro comerciais em mixed use projects, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões e que atendam aos critérios de enquadramento indicados no Regulamento (“**Shoppings**”); e **(ii)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

“Ativos Alvo” significam **(i)** os Shoppings e os direitos reais sobre os Shoppings; **(ii)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investir, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; **(iii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; **(iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Ativos Imobiliários ou em direitos reais sobre Ativos Imobiliários; ou **(v)** outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Ativos Imobiliários em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução.

“Ativos Complementares” significam: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; **(x)** letras imobiliárias garantidas; **(xi)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e **(xii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

“Ativos Financeiros” significam os seguintes ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos: **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

“Ativos” significam os Ativos Alvo e os Ativos Complementares, em conjunto.

O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. DESSA FORMA, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação à quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”). Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir Ativos Imobiliários em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observados os prazos, quóruns, termos e condições estabelecidos na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto Preliminar, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.



4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relativo ao investimento em Ativos imobiliários

A variação negativa dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber Ativos, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância

Risco de vacância corresponde ao risco de o imóvel encontrar-se desocupado por um período, impactando negativamente a rentabilidade do fundo até que um novo locatário seja encontrado. A ausência de um locatário pode decorrer de uma dificuldade pontual em encontrar o locatário considerado ideal pela administradora do fundo, ou refletir um problema mais estrutural, como mudança do polo corporativo da cidade ou desvalorização do bairro por aumento de criminalidade, surgimento de favela, desastres naturais, problemas urbanísticos, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Possibilidade de perda decorrente do não pagamento do principal e/ou juros por parte do emissor de título privado ou em função da deterioração da classificação de risco do emissor, ou da capacidade de pagamento do emissor ou das garantias.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar 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 **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** 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, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a 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, resultando em uma das guerras militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, **(iv)** o conflito entre Israel e Palestina, que desencadeou estado de alerta no oriente médio e países vizinhos; e **(v)** 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, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os Ativos Complementares do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os Coordenadores, os demais Cotistas do Fundo ou a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os Ativos Imobiliários, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(viii)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(ix)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(x)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

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 regulamentam 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 Imobiliários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo. 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.

A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo.

Adicionalmente, a capacidade da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões

Os Ativos Imobiliários que vierem a compor a carteira da Classe poderão estar sujeitos a obras de melhoria e expansão, que podem afetar o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam concluídas. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários que vierem a compor a carteira da Classe. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco institucional

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 Imobiliários 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.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados, ainda que indiretamente, em 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário 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 imposto de renda 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, 100 (cem) cotistas; **(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; e **(iii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta 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 **(a)** 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, **(b)** o cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda 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 BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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 fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela BB Asset. 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.

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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Preliminar

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

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

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 Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e não serão realizados os procedimentos de liquidação e integralização, de forma que os Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Caso a oferta seja cancelada após os procedimentos de liquidação e integralização e os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para os Coordenadores, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e não serão realizados os procedimentos de liquidação e integralização. Caso a oferta seja cancelada após os procedimentos de liquidação/integralização, todos os recursos de integralização de Cotas da Oferta serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Oferta poderá impactar na seleção dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 Imobiliários. 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 Imobiliários.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir em imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas, o que poderá afetar a liquidez e rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Decorrente dos Prazos Relativos a Questões Judiciais

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, e 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 Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do fundo (incluindo seus proprietários e locatários) podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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, conseqüentemente, 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: Médio

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos Imobiliários componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Regularidade dos Imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, 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 5 (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 3 (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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Contratação de Seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados em relação aos imóveis que compõem a carteira do Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, 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 Imobiliários objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a BB Asset, na qualidade de administradora, e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no 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 potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. 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 BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e os prestadores de serviço que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, do Consultor Imobiliário 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 BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, ou ao Consultor Imobiliário, bem como de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses que 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.

Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou alienação de ativos conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, observado o disposto no item 3.2 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O Fundo, a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, e pelos Coordenadores, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo ao final do Período de Migração, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão 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.

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 relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, dos Coordenadores, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das 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 Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Obtenção de Quórum em Deliberações das Assembleias de Cotistas

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo; **(iii)** empresas ligadas à BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 1º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, 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: **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. **Para mais informações acerca dos quóruns de deliberações das Assembleias de Cotistas, veja a seção “15. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários, item Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas”, na página 72 deste Prospecto.**

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros

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

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros 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 Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, pode ser obrigado a liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Pedido de Reserva ou ordem 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 ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo, **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais, **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos, ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, deverá 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 de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo por período superior ao do prazo concedido ao Fundo na regra específica de sua categoria, a CVM poderá determinar à BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outra classe de cotas, ou **(iii)** cisão total para outro fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; e/ou **(iv)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iv” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade na tomada de decisões de investimento

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 a discricionariedade das recomendações do Consultor Imobiliário, e o papel da BB Asset como gestora, na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco relacionado à escolha e ao momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Preliminar. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Preliminar. A não aquisição dos Ativos Imobiliários ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo e a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, conforme o caso, o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, poderá ser realizado rateio das Cotas, caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, será realizado rateio das Cotas proporcional ao respectivo montante indicado nos Pedidos de Reserva pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso o Rateio seja aplicado o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Setor Real Imobiliário e de Construção Civil

Possibilidade de perdas em função de mudanças de normativos regulatórios e tributários nos setores imobiliário e de construção civil que possam gerar reflexos sobre os ativos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA BB ASSET, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA E GESTORA DO FUNDO, 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 PRELIMINAR 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.



5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ |
|-------------------|--|---|
| 1. | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta ANBIMA | 05/03/2024 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina | 20/03/2024 |
| 3. | Início das apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>) | 21/03/2024 |
| 4. | Início do Período de Reserva | 27/03/2024 |
| 5. | Encerramento do Período de Reserva | 16/04/2024 |
| 6. | Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 16/04/2024 |
| 7. | Data de realização do Procedimento de Alocação | 17/04/2024 |
| 8. | Data da Liquidação da Oferta | 24/04/2024 |
| 9. | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 15/10/2024 ⁽³⁾ |

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, do Consultor Imobiliário e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ A variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

⁽³⁾ Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, caso não haja a distribuição da totalidade das Cotas objeto desta Oferta anteriormente a referido prazo, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de encerramento da distribuição deverá ser divulgado findo esse prazo máximo para encerramento da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 37 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA BB ASSET, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO FUNDO, E PELOS COORDENADORES, SENDO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, do Consultor Imobiliário, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Preliminar; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão de cotas” e, então, clicar no documento desejado);

Itaú BBA: www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar “BB Gestão de Recursos – DTVM”, posteriormente, na seção “2024” e na subseção “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão”, acessar o documento desejado);

BB Asset: www.bb.com.br/bbpremiummalls (neste *website*, no campo “Documentos” clicar em “Oferta Pública” e acessar o documento desejado);

Consultor Imobiliário:

<https://ri.iguatemi.com.br/List.aspx?IdCanalPai=ZdNe6FX6WTBK5obg9NYhYA==&IdCanal=3Am9WjVjVvCAxrz4/u3hBg==&linguagem=pt&ano=2024> (neste *website*, acessar o ano “2024” e selecionar o documento desejado);

CVM: 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 em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“**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 daqueles referentes à política de investimentos do Fundo e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido).

A quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Pedido(s) de Reserva, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o descrito abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva, será (ão) automaticamente cancelado pelos Coordenadores.

A quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ns) de Investimento ou nos(s) Pedido(s) de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o disposto abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ns) de Investimento do(s) ou do(s) Pedido(s) de Reserva.

Os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Pedido(s) de Reserva e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento (conforme abaixo definidos), conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, 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 (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento (conforme definido abaixo), conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário, sendo observado que, não houve e nem haverá distribuição de Cotas no exterior.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, observadas as restrições previstas no Regulamento e regulamentação aplicável.

Conforme disposto na Cláusula 8.7, II, do Regulamento, o ato que dispuser sobre novas emissões de cotas do Fundo deverá deliberar a respeito da existência do direito de preferência dos Cotistas e da possibilidade de os Cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros em cada nova emissão de cotas.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário e da BB Asset, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado.

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, e pelos Coordenadores, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Assim, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que **(i)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e **(ii)** não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", na página 10 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 29 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONSTITUI GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E/OU SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo.

Como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definidos), que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais e/ou Investidores Institucionais, conforme o caso, durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido)), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva (conforme abaixo definidos), conforme o caso (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(b)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores, eventualmente, depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, 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 (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, de comum acordo com os Coordenadores, e a BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”, na página 55 deste Prospecto Preliminar.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, e Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), aos Coordenadores. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva, ser(em) cancelado(s) pelos Coordenadores, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente aos Investidores Não Institucionais ("**Oferta Não Institucional**"), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de 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), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Reserva, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Pedido de Reserva junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no (s) Pedido(s) de Reserva, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.9 abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo); e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelos Coordenadores, em comum acordo com a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, nos termos previstos no Contrato de Distribuição), podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, será realizado rateio das Cotas proporcional ao respectivo montante indicado nos Pedidos de Reserva pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, não sendo consideradas frações de Cotas (“**Rateio**”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.


Os Coordenadores, em comum acordo a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (dez por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas por meio dos Pedidos de Reserva e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, exclusivamente às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de 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), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

- 
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Pedido de Reserva ou enviar Ordem de Investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
 - (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
 - (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ens) de Investimento ou nos(s) Pedido(s) de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ens) de Investimento do(s) ou do(s) Pedido(s) de Reserva; e
 - (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Pedidos de Reserva e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Critérios de Colocação da Oferta Institucional**”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, e pelos Coordenadores, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e no parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Os Investidores poderão desistir de sua adesão à Oferta caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, §5º da Resolução CVM 160, não obstante o disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160. **Para mais informações veja a seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 37 deste Prospecto Preliminar.**

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU ORDERM(NS) DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 10 A 29 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado em 18 de março de 2024, constante no Anexo I deste Prospecto Preliminar.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“**Código ANBIMA**”).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo de, inicialmente, 80.000.000 (oitenta milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).


As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, dos Coordenadores, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de reserva da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“**Período de Reserva**”), os Coordenadores receberão os pedidos de reserva da Oferta dos Investidores Não Institucionais (“**Pedido de Reserva**”) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (“**Ordens de Investimento**”), em qualquer caso inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor e o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto;
- (vi) os Coordenadores deverão receber os Pedidos de Reserva dos Investidores e Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante todo o Período de Reserva, ainda que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores durante o Procedimento de Alocação;

- 
- (vii) os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso, aos Coordenadores, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina;
 - (viii) para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Cláusula 4.9 abaixo, na hipótese de alteração e reenvio do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Pedido de Reserva, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
 - (ix) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
 - (x) posteriormente à **(a)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição; e
 - (xi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao término do Período de Reserva, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial 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 as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Observado o disposto no cronograma das etapas da Oferta, descrito na página 31 do presente Prospecto, no Dia Útil subsequente conclusão do Procedimento de Alocação será divulgado um comunicado ao mercado informando acerca do resultado do Procedimento de Alocação, assim como o prazo para subscrição e integralização das Cotas pelos Investidores, qual seja, na Data de Liquidação estabelecida no cronograma das etapas da Oferta.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. Nova “Data de Liquidação” poderá ser informada ao mercado e à B3 até a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento prevista no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto, mediante a divulgação de comunicado ao mercado, observado, no que aplicável, o disposto na Resolução CVM 160.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, aos Coordenadores.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Coordenadores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão. Nos casos em que haja falha operacional na liquidação e haja necessidade de alteração da Data de Liquidação, esta poderá ser alterada.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3. Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$100,00 (cem reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se **(i)** ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; **(ii)** caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(iii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Preliminar.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, no Anexo III deste Prospecto Preliminar (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram, como base, fatos históricos do mercado imobiliário e financeiro, visão da situação atual e, principalmente, as expectativas futuras da economia brasileira, do mercado de fundos de investimento (especialmente do mercado de fundos imobiliários), a visão do panorama atual e perspectivas para o mercado financeiro de uma forma geral, além da visão da BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, para o Fundo e seus ativos-alvo durante os próximos anos.

No Estudo de Viabilidade foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, aplicáveis na data de realização do Estudo de Viabilidade. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade ou performance do Fundo, de suas cotas e dos ativos de sua carteira. A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e os demais prestadores de serviço do Fundo não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios e investimentos aqui apresentados.

O objetivo do Estudo de Viabilidade é: **(i)** explorar os critérios adotados pela BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos no Regulamento e na política de investimentos do Fundo; **(ii)** explorar os critérios adotados pela BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, na alocação dos imóveis na carteira do Fundo, conforme previstos no Regulamento e na política de investimentos do Fundo; e **(iii)** avaliar a viabilidade financeira para as Cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito do lançamento de Oferta.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA BB ASSET E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre o UBS BB, na qualidade de Coordenador Líder, e a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo

A Administradora ou a Gestora pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionária minoritária, de forma indireta, no capital do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o IBBA, na qualidade de Coordenador, e a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo

Na data deste Prospecto, a BB Asset e o IBBA não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A BB Asset não possui qualquer outro relacionamento relevante com o IBBA.

Relacionamento entre o UBS BB, na qualidade de Coordenador Líder, e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Relacionamento entre o IBBA, na qualidade de Coordenador, e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Coordenador e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário e seu grupo econômico. O Consultor Imobiliário e seu grupo econômico possui o seguinte relacionamento relevante com o grupo econômico do Itaú BBA:

- Fianças com Iguatemi Empresa de Shopping Centers (CNPJ 51.218.147/0001-93), com valor aproximado de R\$2.020 mil, celebrados entre junho e setembro de 2022, com vencimentos entre dezembro de 2025 e janeiro de 2028, sem garantia. A remuneração aproximada é de 1,50% a.a.;
- Capital de giro com Iguatemi Empresa de Shopping Centers (CNPJ 51.218.147/0001-93) e Iguatemi S.A. (CNPJ 60.543.816/0001-93), com valor aproximado de R\$200.600 mil, celebrados entre setembro de 2019 e dezembro de 2021, com vencimentos entre dezembro de 2024 e março de 2032, sem garantia. A remuneração é de aproximadamente 1,40% a.a. para a Iguatemi S.A. e aproximadamente 8,60% a.a. para a Iguatemi Empresa de Shopping Centers;
- Financiamento imobiliário com Iguatemi Empresa de Shopping Centers (CNPJ 51.218.147/0001-93), com valor aproximado de R\$230.800 mil, celebrados em junho de 2014, com vencimentos entre dezembro de 2030 e julho de 2031, com alienação fiduciária de imóveis. A remuneração é de aproximadamente TR+9,50% a.a.;

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

Relacionamento entre a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, a BB Asset e o consultor imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e a BB Asset não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Consultor Imobiliário.

Relacionamento entre o UBS BB, na qualidade de Coordenador Líder, e o Custodiante e o Escriturador

O Escriturador pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionária minoritária, de forma indireta, no capital do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o IBBA, na qualidade de Coordenador, e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Coordenador e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com o Custodiante e o Escriturador e seu grupo econômico. O Custodiante e o Escriturador e seu grupo econômico possui o seguinte relacionamento relevante com o grupo econômico do Itaú BBA:

- CDI – Rural com valor agregado aproximado de R\$979.000 mil, celebrados entre março de 2020 e julho de 2023, com vencimentos entre março de 2024 e abril de 2031. A remuneração dos contratos está aproximadamente entre 0,01% a.a. e 7,00% a.a.;
- Bond com valor aproximado de R\$54.360 mil, emitido em março de 2020, com vencimento em janeiro de 2025. A remuneração possui spread aproximado de 5,14% a.a.;

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

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 24 deste Prospecto Preliminar.

Relacionamento entre a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e os Ativos do Fundo

A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do fundo, poderá adquirir em nome do fundo Ativos nos quais o consultor imobiliário possua participação societária. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e o Custodiante e o Escriturador

O Custodiante/Esriturador pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., do qual a BB Asset, é subsidiária integral. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução


Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, contratou os Coordenadores para atuarem como responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.


Condições Precedentes da Oferta

A liquidação da Oferta está condicionada à verificação, por cada um dos Coordenadores, das seguintes condições precedentes (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, bem como a liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (“**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção, pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos Assessores Legais (conforme abaixo definido) e aos demais agentes participantes da Emissão;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores, pela BB Asset e pelo Consultor Imobiliário da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a serem escolhidos mediante acordo entre o Consultor Imobiliário e os Coordenadores (“**Assessores Legais**”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção das suas contratações pelo Fundo, nos termos da legislação em vigor;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no presente Prospecto, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Cotas objeto da Oferta para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro da BB Asset perante a CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento e o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“**Documentos da Oferta**”);

- 
- (viii) fornecimento pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo em tempo hábil, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence* nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais (os quais devem agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto à conclusão do procedimento de *due diligence*);
- (ix) obtenção, pelos Coordenadores, de declarações de veracidade pelo Consultor Imobiliário, pela BB Asset e pelo Fundo, a ser assinada na Data de Liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, precisão, suficiência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a BB Asset, Consultor Imobiliário e o Fundo serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência e completude das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (x) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da minuta dos pareceres jurídicos (*legal opinions*) dos Assessores Legais, que deverão ser assinados no primeiro horário comercial da Data da Liquidação, que não apontem inconsistências identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e de forma satisfatória aos Coordenadores;
- (xi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, jurídicas ou operacionais do Fundo, da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e à BB Asset, condição fundamental de funcionamento, tendo em vista a estratégia e a tese do Fundo. Para fins deste item, entende-se por contratos e acordos relevantes que dão ao Fundo e à BB Asset condição fundamental de funcionamento aqueles cuja não manutenção poderá prejudicar ou acarretar a perda da sua condição formal ou material de conduzir a administração ou gestão dos fundos por ele administrados ou geridos;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Consultor Imobiliário, condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da BB Asset, do Consultor Imobiliário e/ou do Fundo, conforme aplicável; (b) pedido de autofalência da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou (f) pedido de suspensão de execução de dívidas ou qualquer outra medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (xv) cumprimento pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo das obrigações previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA, conforme aplicáveis;

- (xvi) confirmação de que todas as declarações feitas pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário e/ou pela BB Asset constantes no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, as declarações e garantias prestadas nos termos do Contrato de Distribuição, sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações e/ou declarações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xvii) cumprimento, pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo de todas as suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis, conforme o caso, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xviii) recolhimento, pelo Fundo e/ou pela BB Asset, de todos os custos, tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xix) inexistência de descumprimento pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário e pelo Fundo, bem como pelos seus respectivos representantes legais, administradores, empregados e/ou qualquer de seus controladores e suas controladas, na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013, a Lei 12.529/2011 e seus respectivos regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (*FCPA - Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*) - que venham a ser aplicáveis (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**"), comprometendo-se ainda, por si, por seus representantes legais, administradores e empregados, a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xx) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela BB Asset ou pelo Consultor Imobiliário;
- (xxi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;
- (xxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela BB Asset e pelo Consultor Imobiliário junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxiii) inexistência de descumprimento pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário, bem como por suas controladas, representantes legais, administradores e funcionários (atuando no exercício de suas funções), da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicável à condução de seus negócios, inclusive da legislação que trata do combate ao trabalho escravo, infantil ou prostituição ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A BB Asset e o Consultor Imobiliário obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- 
- (xxiv) no que for aplicável, (a) a BB Asset, o Consultor Imobiliário, o Fundo e suas respectivas controladas, incluindo seus respectivos administradores e executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) e (a.2) não ser incorporadas em um Território Sancionado (conforme definido abaixo). Durante a vigência do Contrato de Distribuição, a BB Asset, o Consultor Imobiliário e o Fundo manterão políticas e procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme definido abaixo) aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, (i) “**Contraparte Restrita**” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“**OFAC**”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “**Território Sancionado**” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no que aplicável leis e regulamentos de Sanções), Rússia, Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo); e (iv) “**Autoridade Sancionadora**” significa (iv.a) o Conselho de Segurança da Organização das Nações Unidas, a União Europeia, o OFAC, o *United States Department of State*, o *United States Department of the Treasury*, o *United States Department of Commerce*, o governo do Reino Unido, e o *His Majesty’s Treasury of the United Kingdom*, conforme aplicável; e/ou (iv.b) qualquer país sob o qual a BB Asset, o Consultor Imobiliário e o Fundo estejam vinculados, conforme aplicável; e (iv.c) os governos, instituições ou agências de quaisquer dos itens (iv.a) e (iv.b) acima;
- (xxv) acordo entre a BB Asset, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxvi) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, consistentes, atuais, corretas e suficientes na data de disponibilização deste Prospecto, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem desatualizadas, inconsistentes, incorretas, falsas ou insuficientes;
- (xxvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária ou, ainda, de qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto da BB Asset e/ou do Consultor Imobiliário;
- (xxviii) não ocorrência de qualquer dos eventos de Resilição Involuntária ou Resilição Voluntária, conforme definidos no Contrato de Distribuição;
- (xxix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional da BB Asset, do Consultor Imobiliário, ou ainda, a Oferta; e
- (xxx) realização de *Bringdown Due Diligence Call* a ser respondido pela BB Asset e pelo Consultor Imobiliário previamente ao início do *Roadshow*, ao Procedimento de Alocação e à Data de Liquidação.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento pela BB Asset, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Fundo de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita por cada um dos Coordenadores, segundo seu julgamento exclusivo, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser justificada.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes (exceto na hipótese de renúncia das mesmas), o presente Contrato será rescindido de pleno direito e a Oferta não será iniciada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao presente Contrato, e a obrigação de pagar o Comissionamento de Descontinuidade (conforme abaixo definido), caso aplicável.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, ou da sua dispensa pelos Coordenadores nos termos acima, os Coordenadores providenciarão a disponibilização do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Remuneração dos Coordenadores

Independentemente da liquidação financeira da Oferta, o Fundo concorda em reembolsar os Coordenadores por quaisquer despesas aqui previstas não contempladas pela Taxa de Distribuição Primária ou quaisquer outras despesas gerais (*out-of-pocket*) devidamente comprovadas que estes incorram ou venham a incorrer, relacionadas, diretamente, à Oferta, inclusive após o decurso do prazo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de solicitação do respectivo Coordenador nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, sendo necessária aprovação prévia do Fundo em qualquer hipótese. Em caso de rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, o reembolso será realizado pela BB Asset ou pelo Consultor Imobiliário, ficando responsável pelo reembolso aquele que deu causa ao evento de rescisão. Para as hipóteses de rescisão involuntária ou de rescisão voluntária que não tenha sido ocasionada pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário, o reembolso de despesas será realizado em iguais proporções pela BB Asset e pelo Consultor Imobiliário.

Somente serão reembolsadas despesas comprovadamente incorridas pelos Coordenadores e cujos comprovantes de pagamento sejam encaminhados à respectiva parte pagadora em até 90 (noventa) dias contados da data do evento de encerramento do Contrato de Distribuição, salvo novo acordo entre as Partes de prazo distinto, caso entendam necessário.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

Os Coordenadores prestarão os serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta. Pela execução desses trabalhos, serão devidas pelo Fundo as seguintes comissões observadas as proporções previstas abaixo ("Comissionamento"), sendo certo que o Comissionamento, nos termos aqui previstos, somente será devido caso as Cotas sejam efetivamente subscritas e integralizadas e será alocado nos custos da Oferta:

- (i) **Comissão de Estruturação:** a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 0,15% (quinze centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu Preço de Emissão, sendo paga em proporções iguais entre os Coordenadores; e

- (ii) **Comissão de Distribuição:** a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu Preço de Emissão, sendo paga aos Coordenadores na proporção das Cotas subscritas e integralizadas pela base de Investidores do respectivo Coordenador. E referente às Cotas que forem subscritas e integralizadas fora da base de investidores dos Coordenadores, a Comissão de Distribuição será em proporções iguais entre os Coordenadores.

Fica desde já acertado entre as Partes que para os fins do Comissionamento, é entendido como “base de investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui o varejo, private bank, carteiras administradas e corretora.

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos Investidores, a exclusivo critério dos Coordenadores, a Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, a eventuais Participantes Especiais da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o pagamento diretamente a estes Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos participantes determinados exclusivamente pelos Coordenadores será descontada da Comissão de Distribuição.

Adicionalmente, caso (a) o Contrato de Distribuição seja resilido voluntariamente pelo Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula 19.3, na Cláusula 13.1.2 e na Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição, ou (b) o Contrato de Distribuição seja resilido por qualquer dos Coordenadores, mediante notificação na forma estabelecida no Contrato de Distribuição, caso não seja verificada a satisfação das Condições Precedentes por ato ou omissão imputável exclusivamente ao Consultor Imobiliário, os Coordenadores farão jus a uma comissão correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento), incidente sobre o montante total inicialmente pretendido da Oferta, a ser paga pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, sendo responsabilidade da Parte deu causa ao evento de resilição ou resolução, em 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Oferta (“**Comissionamento de Descontinuidade**”). O Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável, será suportado pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, dividida em iguais proporções entre os Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais na Data de Liquidação. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, ao pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicadas pelos Coordenadores, à vista, em moeda corrente nacional, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Das importâncias recebidas nos termos deste item, os Coordenadores emitirão recibo ao Fundo, à BB Asset ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso.

Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista a título de Comissionamento (“**Tributos**”), serão suportados pelo Fundo, de modo que o Fundo deverá crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Nenhuma outra remuneração, nos termos desta seção, será contratada ou paga pelo Fundo, pela BB Asset e/ou pelo Consultor Imobiliário aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

As disposições contidas na Cláusula 8 do Contrato de Distribuição, aqui descritas, deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

| Comissões e Despesas⁽¹⁾ | Custo Total da Oferta⁽²⁾ | % em relação ao Montante da Oferta | Custo Unitário por Cota |
|--|--|---|--------------------------------|
| | (R\$) | | (R\$) |
| Comissão de Estruturação e Coordenação..... | 1.200.000,00 | 0,1500% | 0,0150 |
| Comissão de Distribuição | 20.000.000,00 | 2,5000% | 0,2500 |
| Tributo sobre a Comissão de Distribuição..... | 2.264.305,48 | 0,2830% | 0,0283 |
| Assessores Legais (considerando tributos)..... | 301.537,50 | 0,0377% | 0,0038 |
| CVM – Taxa de Registro..... | 300.000,00 | 0,0375% | 0,0038 |
| ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo | 83.536,00 | 0,0104% | 0,0010 |
| B3 - Taxa de Análise (Padrão) de Ofertas Públicas (fixa) | 15.200,12 | 0,0019% | 0,0002 |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Fixa)..... | 15.200,12 | 0,0019% | 0,0002 |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Variável)..... | 280.000,00 | 0,0350% | 0,0035 |
| Custos de Marketing e Outros Custos | 15.000,00 | 0,0019% | 0,0002 |
| TOTAL | 24.474.779,22 | 3,0593% | 0,3059 |

⁽¹⁾ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, sendo certo que não serão devidos pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, qualquer taxa de ingresso e/ou taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

| Preço por Cota | Custo por Cota | % em relação ao valor unitário da Cota |
|-----------------------|-----------------------|---|
| (R\$) | (R\$) | |
| 10,00 | 0,31 | 3,0593% |

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta equivalente a R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ/MF, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível). Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

As informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento nos seguintes itens: “Parte Geral - 1.O Fundo”; “Parte Geral - 2. Prestadores de Serviços; “Parte Geral – 3. Prazo de Duração;” Parte Geral 4. Exercício Social e Demonstrações Financeiras”; “Anexo A – 5. Da Classe Única”; “Anexo A – 6. Política de Investimentos”; “Anexo A – 7. Da Política de Distribuição de Resultados e Amortizações”; “Anexo A – 8. Da Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização de Cotas de Classe Única”; “Anexo A – 9. Remuneração dos Prestadores de Serviço e Encargos Do Fundo”; “Anexo A – 10. Da Assembleia de Cotistas”; “Anexo A – 11. Do Representante dos Cotistas”; “Anexo A – 12. Da Dissolução e Liquidação da Classe Única”; “Anexo A – 13. Divulgação de Informações”; “Anexo A – 14. Das Disposições Gerais”.

As obrigações da BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, previstas no artigo 29 do Anexo Normativo III Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento no “2.6. Obrigações da Administradora”.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção nos Prospectos das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo disponível, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto Preliminar.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador, do gestor e do consultor imobiliário

Administradora

BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – BB ASSET MANAGEMENT

Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro
CEP 20031-170, Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (21) 3808-7500
E-mail: bbasset.estruturados@bb.com.br /
bbasset.produtos@bb.com.br

Gestora

BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – BB ASSET MANAGEMENT

Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro
CEP 20031-170, Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (21) 3808-7500
E-mail: bbasset.estruturados@bb.com.br /
bbasset.produtos@bb.com.br

Consultor Imobiliário

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Europa
CEP 01.455-070, São Paulo – SP
At.: Guido Oliveira / Marcos Souza
Telefone: (11) 3137-6841 / (11) 3137-6876
E-mail: goliveira@iguatemi.com.br /
mmsouza@iguatemi.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo /SP
At.: Marcela Oliveira
Telefone: (11) 2767-6186
E-mail: marcela.oliveira@ubs.com

Itaú BBA

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At.: Caio Sella
Tel.: (11) 3708-2506
E-mail: caio.rhormens@itaubba.com

**Assessor Jurídico
da Oferta**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04.533-014, São Paulo/SP
Telefone: (11) 3024-6100
At.: Bruno Massis

**Assessor Jurídico do Consultor
Imobiliário**

**LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH &
SCHOUERI ADVOGADOS**

Rua Padre João Manoel, 923 – 7º andar, Jardins
CEP 01411-001, São Paulo/SP
At.: Erica Fernandes Campos Veríssimo
Telefone: (11) 3897-0100
E-mail: efc@lacazmartins.com.br

Escriturador e Custodiante

BANCO DO BRASIL S.A.

Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N
CEP 70.073-901, Brasília – DF
At.: DIOPE/GER. EXECUTIVA NEGOCIOS EM SERV.
FIDUCIARIOS
Telefone: (21) 3808-2811

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À BB ASSET, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA E GESTORA DO FUNDO, E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 18 de março de 2024, sob o nº 0324047 e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, declara e garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Não obstante, o Ofertante é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Para mais informações, recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento e da regulamentação aplicável, antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Preliminar não implica recomendação de investimento.

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não obstante as hipóteses de liquidação do Fundo previstas no regulamento do Fundo, conforme aprovado por Assembleia Geral de Cotistas em comum acordo entre os cotistas e a BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus cotistas (“**Cotistas**”), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Lei 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Política de divulgação de informações

A BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: **(i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175; **(ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175; **(iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: **(a)** as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e **(b)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175; **(iv)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas; **(v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de cotistas; e **(vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de Cotas.

A BB Asset, na qualidade de administradora do Fundo, disponibilizará aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: **(i)** edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação; **(ii)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de cotistas; **(iii)** fatos relevantes; **(iv)** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos; **(v)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de cotistas; e **(v)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado na Cláusula 10.3, inciso (iv) do Regulamento. Os demais termos e condições da Política de Divulgação de Informações do Fundo encontram-se previstos na Cláusula 10 do Regulamento.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento, conforme indicado a seguir.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do item 10.1.1 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público investidor em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Não é admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivos principais a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo (conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio da Classe Única e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, conforme a política de investimentos, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, em Shoppings, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, observada a limitação de 1/3 (um terço) prevista no Regulamento do Fundo.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Lucros Semestrais**”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme Política de Distribuição de Resultados prevista na Cláusula 7 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento.

Remuneração da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

O Fundo pagará à Administradora, inclusive pelos serviços de gestão da carteira de investimentos, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”), a qual corresponde a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Não obstante o disposto acima, a Administradora renunciou ao recebimento da Taxa de Administração até a alocação dos recursos líquidos captados na primeira emissão de cotas do Fundo ou até decorridos 3 (três) meses do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas, dos dois, o que primeiro ocorrer. Será considerada alocação dos recursos líquidos captados na primeira emissão de cotas do Fundo o momento em que este celebrar o(s) primeiro(s) contrato(s) vinculante(s) com a(s) contraparte(s) para investimento em Ativo(s) Alvo(s) suficiente(s) para enquadrar o Fundo.

Remuneração do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, uma remuneração, a qual será descontada da Taxa de Administração e será paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, nos termos previstos no contrato de consultoria firmado entre o Consultor Imobiliário e o Fundo.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, deverá exercer o direito de voto nas assembleias decorrentes dos Ativos detidos pela Classe, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Voto”), a qual pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: www.bbasset.com.br -> Fundos -> Direito de Voto em Assembleias.

A BB Asset, na qualidade de gestora do Fundo, adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da gestora em assembleias de detentores de Ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Breve Histórico do Administrador/Gestora

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma empresa especialista na gestão de recursos de terceiros e na administração dos fundos de investimento dos clientes do Banco do Brasil, distribuídos na maior rede de atendimento bancário do país. A empresa iniciou suas atividades em 1986 e ao longo desses anos passou por mudanças para aperfeiçoar sua estrutura. A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é líder da indústria nacional de fundos de investimento e carteiras administradas, com patrimônio superior a R\$ 1,55 trilhão, conforme *ranking* global da ANBIMA de janeiro de 2024.

Com sede no Rio de Janeiro e escritório em São Paulo, a Gestora atua na distribuição de títulos e valores mobiliários, administração de carteiras, além de instituir, organizar, administrar e gerir fundos e clubes de investimento. Na execução de suas atividades, todas as áreas da BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. seguem princípios éticos e legais em conformidade com a legislação vigente e com o Código de Ética do conglomerado Banco do Brasil.

Com um time de profissionais selecionados, com alto nível de qualificação, capacitação e comprometimento, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. presta atendimento com excelência e exclusividade, adequando soluções às necessidades específicas para cada perfil de investidor.

Em parceria com o Banco do Brasil, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua em diversos segmentos: varejo, alta renda, *private, middle market, corporate*, investidores não residentes, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, poder público, regimes próprios de previdência social, sociedades seguradoras e resseguradoras, sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil, fundos e clubes de investimento.

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. adota práticas de governança. Possui Conselho de Administração próprio e sua Diretoria Executiva é composta por um Diretor Presidente e três Diretores Executivos, todos estatutários. Possui, ainda, Conselho Fiscal para assegurar a fiscalização dos atos de gestão. A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., por decisões das Assembleias Gerais de Acionistas datadas de 27 de abril 2004, 26 de abril 2012 e 01 de dezembro 2017, aderiu aos regimes de Comitê de Auditoria, Comitê de Remuneração, Comitê de Elegibilidade para as Entidades Ligadas ao Banco do Brasil e Comitê de Riscos e Capital do Conglomerado BB, conforme facultado nas Resoluções CMN n.º 3.198/2004, CMN n.º 3.921/2010, Decreto n.º 8.945/2016 e CMN n.º 4.557/2017, respectivamente.

A empresa adota modelo de administração baseado na decisão colegiada em todos os níveis, tendo estruturados comitês internos com instâncias deliberativas. A decisão colegiada, além de minimizar os riscos, possibilita a integração de diversas visões e análises sobre os temas, o que agrega valor e qualidade à decisão, promovendo o compartilhamento de conhecimentos e responsabilidades.

A adoção das práticas de governança enseja o monitoramento periódico dos documentos que regulam os aspectos comportamentais a serem observados na condução dos negócios e atividades da organização, incluindo as políticas da empresa, o que reforça o compromisso de sua administração com a ética, a transparência, a consistência, a equidade e a responsabilidade socioambiental, em alinhamento às políticas e práticas adotadas pelo Controlador. Com o objetivo de fortalecer o controle, a regulação e autorregulação, o planejamento e a adoção das melhores práticas de governança corporativa, tais processos foram segregados em área específica, a gerência de governança, regulação e conformidade, reforçando assim o compromisso de atuar cada vez mais com confiabilidade, consistência, transparência e comprometimento.

Reforçando o compromisso relacionado aos temas governança corporativa e sustentabilidade, desde novembro de 2010 a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI), iniciativa de investidores globais apoiada pelas Nações Unidas, propondo-se a aplicar em seus processos de análise e decisões de investimento práticas que favoreçam a integração de temas ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG). A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. desenvolveu metodologia própria de avaliação de crédito e de ações de empresas, por meio da qual incorpora critérios de avaliação de ativos com base nos pilares de desempenho econômico-financeiro, governança corporativa e aspectos ambientais e sociais.

Desde 2012, o processo de análise de risco de crédito da BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. possui a "Certificação Internacional ISO 9001" para seu sistema de gestão da qualidade, um dos mais renomados títulos em qualidade de serviços. A certificação foi renovada em 2018, pela Fundação Vanzolini, com migração para a norma ISO 9001:2015. Reavaliado em agosto de 2021.

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em outubro de 2016, aderiu ao Código AMEC de Princípios e Deveres dos Investidores Institucionais – *Stewardship*, uma iniciativa da Associação de Investidores no Mercado de Capitais (AMEC), que tem como objetivo iniciar um processo de mudança de cultura de gestão e propriedade de valores mobiliários ao longo do tempo, promovendo a adoção de boas práticas de governança corporativa.

Em 2018, a empresa aderiu aos Princípios de Empoderamento das Mulheres (*Women's Empowerment Principles – WEPs*), criados pela ONU Mulheres em parceria com o Pacto Global. Os WEPs são um conjunto de medidas que ajudam a comunidade empresarial a incorporar em seus negócios valores e práticas que visam a equidade de gênero e o empoderamento feminino.

Confirmando a robustez dos seus processos de gestão de recursos de terceiros, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. recebeu nota máxima em gestão de recursos por duas das principais agências classificadoras de rating. A Moody's atribuiu o rating MQ1, nota máxima em qualidade de gestão (revalidada em maio de 2022), e Fitch Rating a Carta de Confirmação de Rating "Excelente", que representa a nota máxima de uma escala de 5 (cinco) níveis (revalidada em setembro de 2022).

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979, iniciando suas atividades no ramo de shopping centers com a aquisição, no mesmo ano, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo, o primeiro shopping center do Brasil, construído em 1966. Nos anos que se seguiram, inaugurou diversos projetos *greenfield*, como parte de sua estratégia de crescimento, dentre eles Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre.

A partir de 2007, o Consultor Imobiliário expandiu suas operações de forma significativa, realizando diversas aquisições e aumentando sua participação em empreendimentos chave. Em fevereiro daquele ano, a empresa abriu seu capital na bolsa de valores de São Paulo, captando cerca de R\$ 550 milhões e se tornando a primeira companhia de shopping centers listada no Brasil.

Ao longo dos anos seguintes, a empresa continuou a crescer, por meio de aquisições e aumentos de participação, consolidando sua presença em diferentes regiões do Brasil e se tornando uma das principais empresas *full-service* de shopping centers do país, em termos de área bruta locável (ABL), e a detentora da marca "Iguatemi", a mais reconhecida do setor. Atualmente, o grupo econômico do qual o Consultor Imobiliário é parte possui participação em 14 shopping centers (todos sob sua administração), além de participação em 2 premium outlets e em 4 torres comerciais, que juntos totalizam aproximadamente 727 mil metros quadrados de ABL. Os shoppings da empresa estão voltados para o público de classes "A" e "B" e estão inseridos em alguns dos centros comerciais mais desenvolvidos do Brasil (regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste), em localizações privilegiadas nas principais cidades do país.

A empresa possui, ainda, um sólido histórico de lançamentos de empreendimentos imobiliários e desenvolvimento de projetos multiuso no entorno de seus shoppings, a fim de capturar as sinergias entre seus ativos.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("**Decreto 6.306**").

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“**JTF**”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da BB Asset, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).


Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A BB ASSET, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA E GESTORA DO FUNDO, NÃO DISPÕE DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

OPÇÃO DE COMPRA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário terá a opção de compra dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única (“Opção de Compra”), a qual poderá ser exercida a qualquer momento e a exclusivo critério do Consultor Imobiliário, durante um período de 5 (cinco) anos contados a partir do 24º (vigésimo quarto) mês em que o respectivo Ativo Alvo passar a integrar a carteira da Classe Única, observadas, conforme aplicáveis, as disposições acerca de conflito de interesses previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, devendo ser observadas, ainda, as seguintes condições para o exercício:

- (i) A Opção de Compra poderá ter por objeto, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da propriedade da Classe Única sobre cada Ativo Alvo, devendo ser respeitados os direitos de preferência de eventuais condôminos e demais terceiros, não havendo um percentual mínimo a ser observado;
- (ii) Caso o Consultor Imobiliário decida exercer a Opção de Compra, poderá fazê-lo em relação a um ou mais Ativos Alvo detidos pela Classe Única há mais de 24 (vinte e quatro) meses na data do exercício, podendo adquirir percentuais distintos sobre a participação detida pela Classe Única em cada um dos referidos ativos;
- (iii) O preço de exercício da Opção de Compra (“Preço da Opção”) para cada Ativo Alvo será calculado da seguinte forma, devendo ser observado o Preço Mínimo estabelecido no item seguinte: o Fundo e o Consultor Imobiliário deverão contratar, cada um individualmente e às suas expensas, uma dentre as seguintes empresas de avaliação independente: Cushman & Wakefield, Colliers International, CBRE e Jones Lang LaSalle. O preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética do valor apontado nos 2 (dois) laudos de avaliação elaborados pelas empresas contratadas pelo Fundo e Consultor Imobiliário, desde que a variação entre as duas avaliações seja de até 10% (dez por cento). Caso a variação entre as 2 (duas) avaliações seja superior a 10% (dez por cento), o Fundo e o Consultor Imobiliário elegerão de comum acordo uma terceira empresa dentre as elencadas acima para produção de um novo laudo, devendo esses ratearem em partes iguais os custos de contratação. Nessa hipótese, o preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética dos 02 (dois) laudos de valores mais próximos, sendo desconsiderado o laudo de valor mais divergente entre os 03 (três);
- (iv) o Preço da Opção deverá corresponder, no mínimo, ao valor que resulte para o Fundo um rendimento em relação ao investimento feito pelo Fundo quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo (“Data de Aquisição”) equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) desde a Data de Aquisição, acrescida de um spread de 7,00% (sete por cento) ao ano, descontada a totalidade das receitas auferidas pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) relativas ao(s) Ativo(s) Alvo objeto da Opção de Compra, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA + 7,00% a.a.) (“Preço Mínimo”);
- (v) O Preço da Opção será pago da seguinte forma: à vista;
- (vi) Na hipótese de o Ativo Alvo estar onerado no momento da Opção de Compra, do Preço da Opção deverá ser subtraído o montante correspondente ao valor de quitação da dívida que gerou o ônus, proporcional à participação do Fundo no referido Ativo Alvo;
- (vii) A Opção de Compra poderá ser exercida mais de 1 (uma) única vez em relação a cada Ativo Alvo, até que se atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) da propriedade total detida pela Classe Única em cada Ativo Alvo no momento do exercício da Opção de Compra pela primeira vez em relação a tal ativo (“Primeiro Exercício”), sendo certo que, na hipótese de o Fundo adquirir nova participação em tal Ativo Alvo após o Primeiro Exercício, tal participação adicional será considerada como um novo Ativo Alvo para fins desta cláusula;
- (viii) A Opção de Compra poderá ser exercida pelo Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico; e

- 
- (ix) **Direito de Venda Conjunta (Tag Along):** caso o Consultor Imobiliário detenha participação em qualquer Ativo Alvo, seja a partir do exercício da Opção de Compra ou aquisição direta de terceiro, na hipótese de o Consultor Imobiliário receber uma proposta de algum interessado (“Potencial Adquirente”) na aquisição de toda sua participação naquele determinado Ativo Alvo e decidir aceitar a proposta, o Consultor Imobiliário deverá notificar o Fundo, o qual terá, então, o direito de exigir que a alienação da fração ideal detida pelo Consultor Imobiliário em determinado Ativo Alvo englobe, no todo ou em parte, a fração ideal do mesmo Ativo Alvo então detida pelo Fundo (“Direito de Venda Conjunta”). Fica esclarecido que o Direito de Venda Conjunta ao Potencial Adquirente assegurará ao Fundo o direito de vender sua participação em determinado Ativo Alvo pelo mesmo preço unitário e de acordo com as mesmas condições acordadas entre o Potencial Adquirente e o Consultor Imobiliário.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ACERCA DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e do Consultor Imobiliário da BB Asset e não contém todas as informações sobre o Fundo, o Consultor Imobiliário, e a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 10 a 29, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

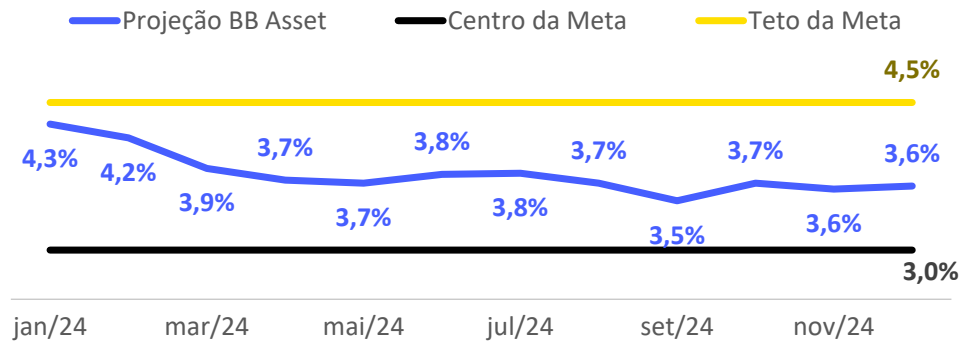
Cenário Macroeconômico



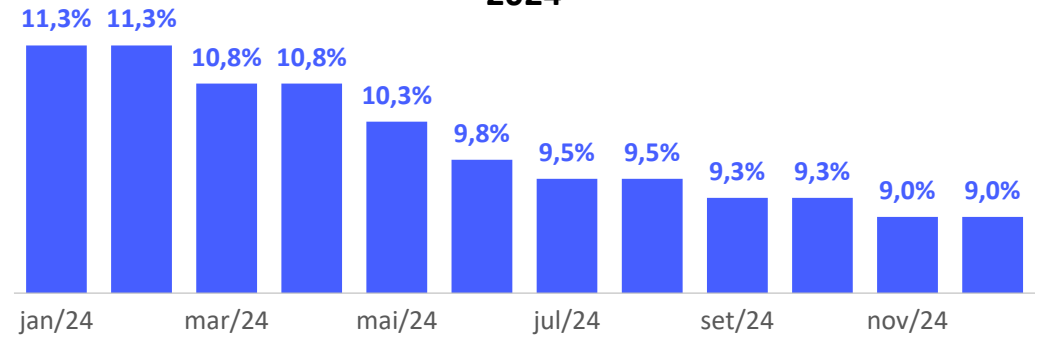
Fonte: IBGE – BB Asset

Perspectivas de Cenário – BB Asset

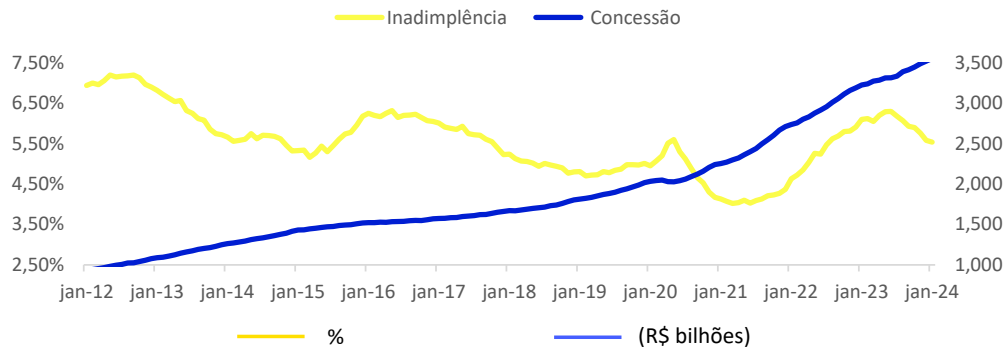
Projeção Inflação ao consumidor (IPCA) (% acumulado 12 meses)



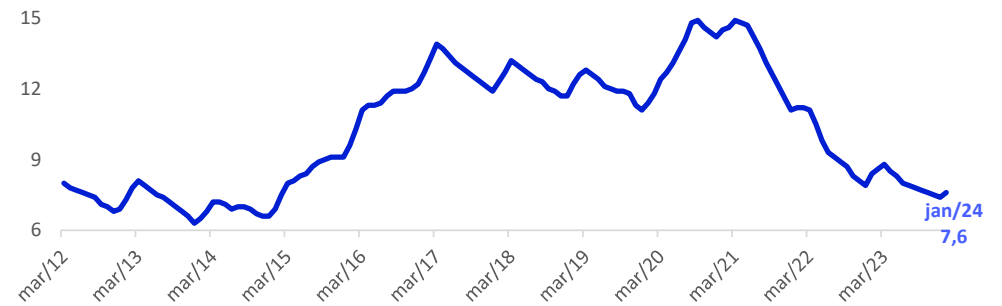
Expectativa - SELIC permanecerá em campo contracionista em 2024



Crédito Pessoa Física (Sistema Financeiro)



Taxa de Desemprego (Mensal - %)



Fonte: Banco Central do Brasil e BB Asset

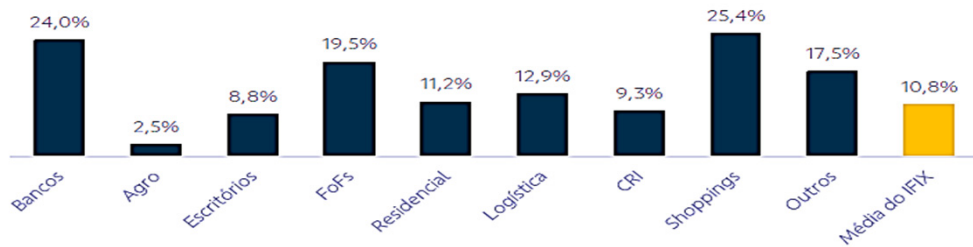
Indústria de Fundos Imobiliários



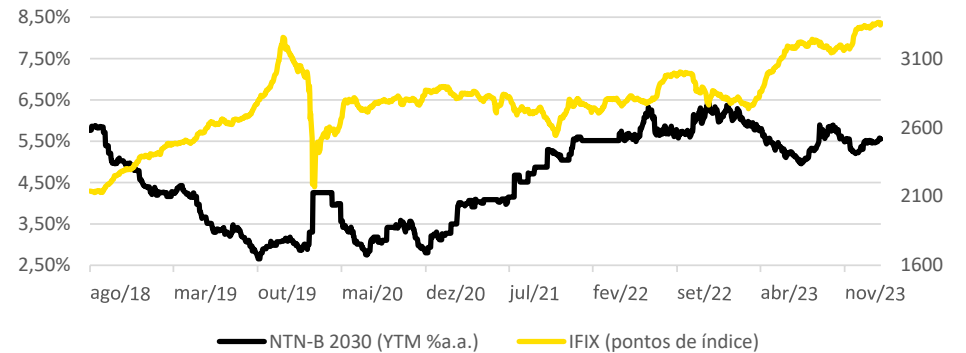
Fonte: IBGE – BB Asset

Indústria de Fundos Imobiliário – Visão BB Asset

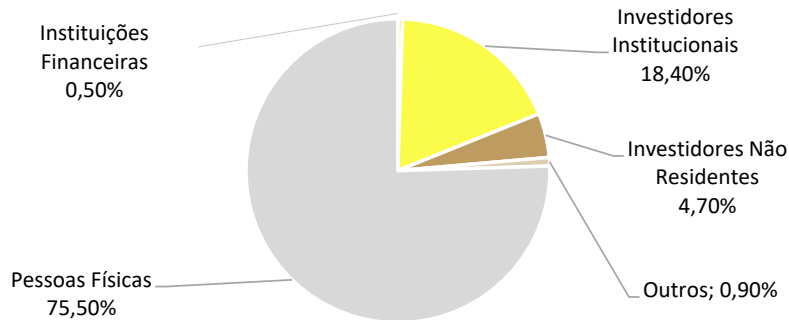
Retorno por Segmento
(Variação Acumulada em 2023)



Juros Futuros x IFIX

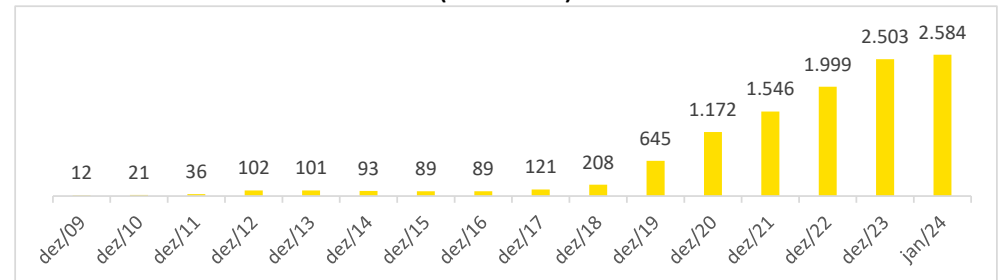


Participação na posição em custódia
(jan-2024)



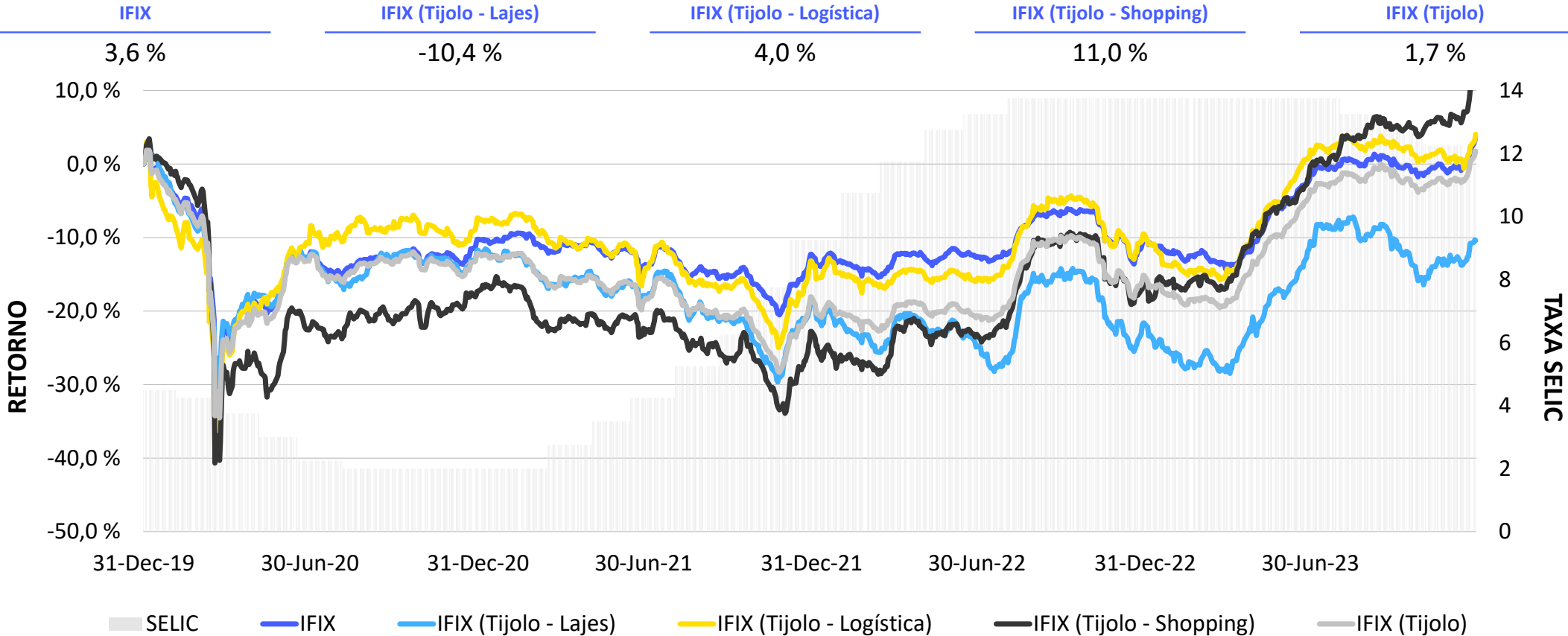
Número de Investidores

Evolução do número de investidores com posição em custódia
(Milhares)



Fonte: BB-BI, B3, Bloomberg, Quantum Axis

Dinâmica FIs no mercado brasileiro (jan20 – dez23)



Fonte: Quantum

Indústria de Shopping Centers



Indústria de Shopping Center

Performance operacional e financeira em 2023 sustentou a valorização dos papéis ao longo do ano.

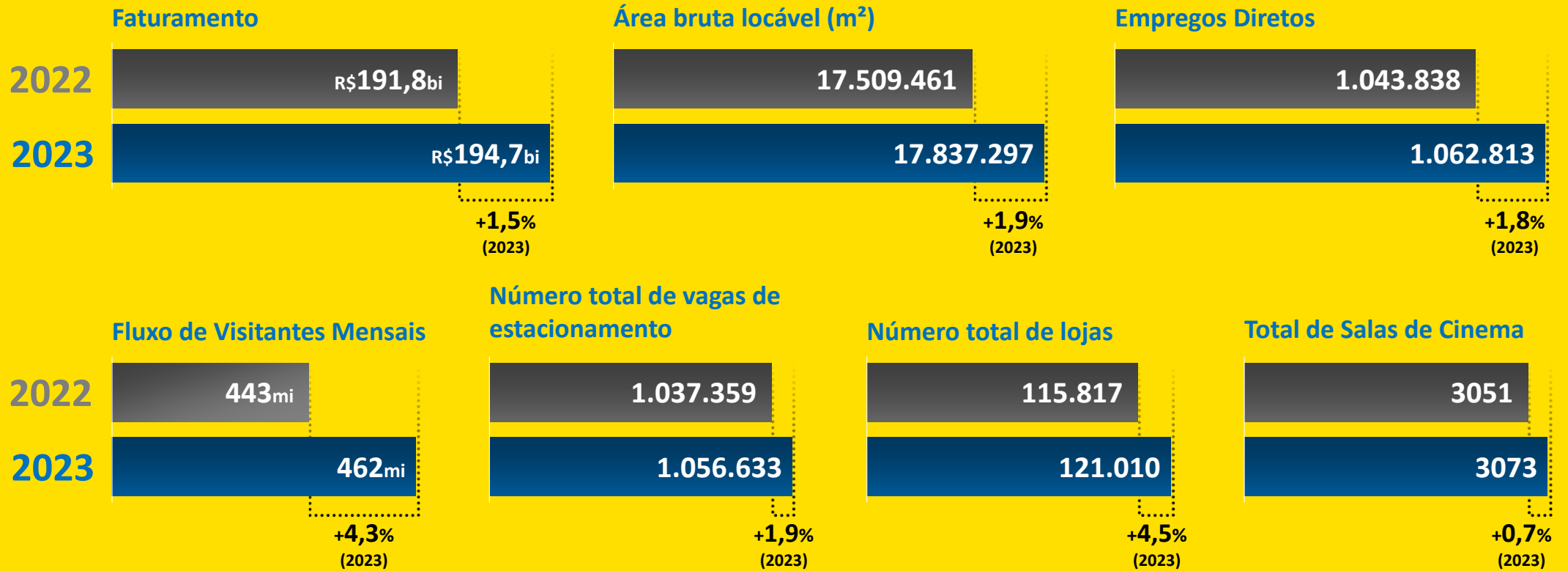


1 – Área Bruta Locável
Fonte: Abrasce

Dados regionais do setor de shopping centers no país referentes ao ano de 2023.

| REGIÃO | Nº DE SHOPPINGS | % DO TOTAL | ABL ¹ M ² |
|--------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| Norte | 30 | 5% | 967.649 |
| Nordeste | 109 | 18% | 3.219.104 |
| Centro-Oeste | 69 | 9% | 1.564.869 |
| Sudeste | 324 | 53% | 9.508.409 |
| Sul | 107 | 15% | 2.577.266 |
| TOTAL | 639 | 100% | 17.837.297 |

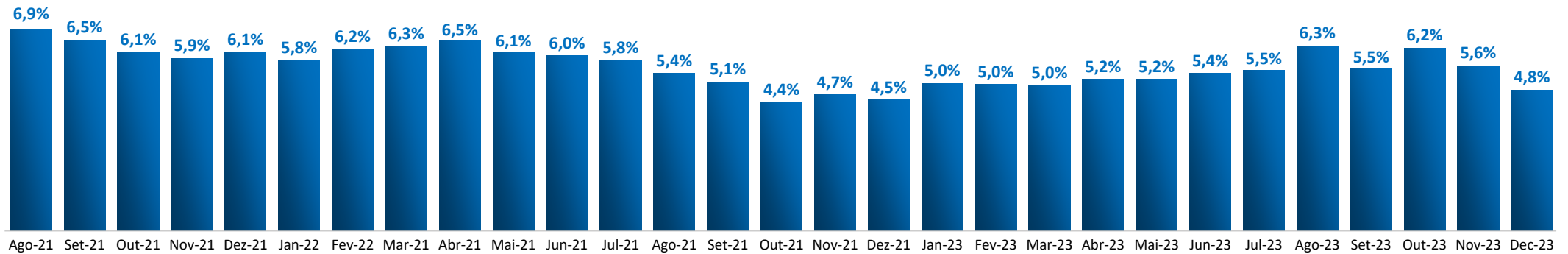
Indústria de Shopping Center



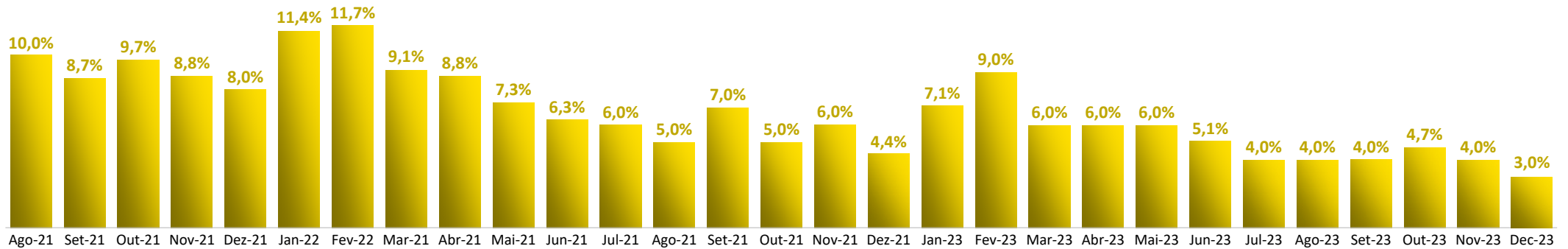
Fonte: Abrasce

Indústria de Shopping Center

Vacância Média (%)



Inadimplência Média (%)



Fonte: Abrasce

Consultor Imobiliário



Visão Geral - Iguatemi



Portfólio composto por 14⁽¹⁾ shoppings, 2 outlets e 4 torres comerciais, totalizando 727 mil m2 de ABL total (490 mil m2 de ABL própria).



Operações focadas no público das classes A e B e nas regiões Sul e Sudeste do Brasil.



Única operadora de shoppings que possui sua marca reconhecida dentre as 50 marcas mais valiosas no Brasil.



Uma das empresas mais bem ranqueadas na indústria, com rating 'AAA(bra)' pela Fitch.



Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 18,9 bilhões em 2023, um aumento de 11,2% em comparação a 2022.

(1) Considera o Shopping Esplanada e o Iguatemi Esplanada como um único complexo.

Fonte: RI Iguatemi



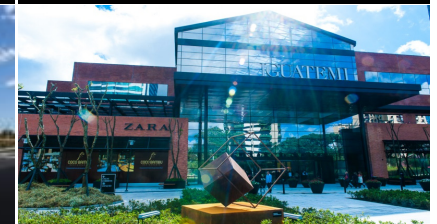
JK Iguatemi



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Campinas



Iguatemi Porto Alegre

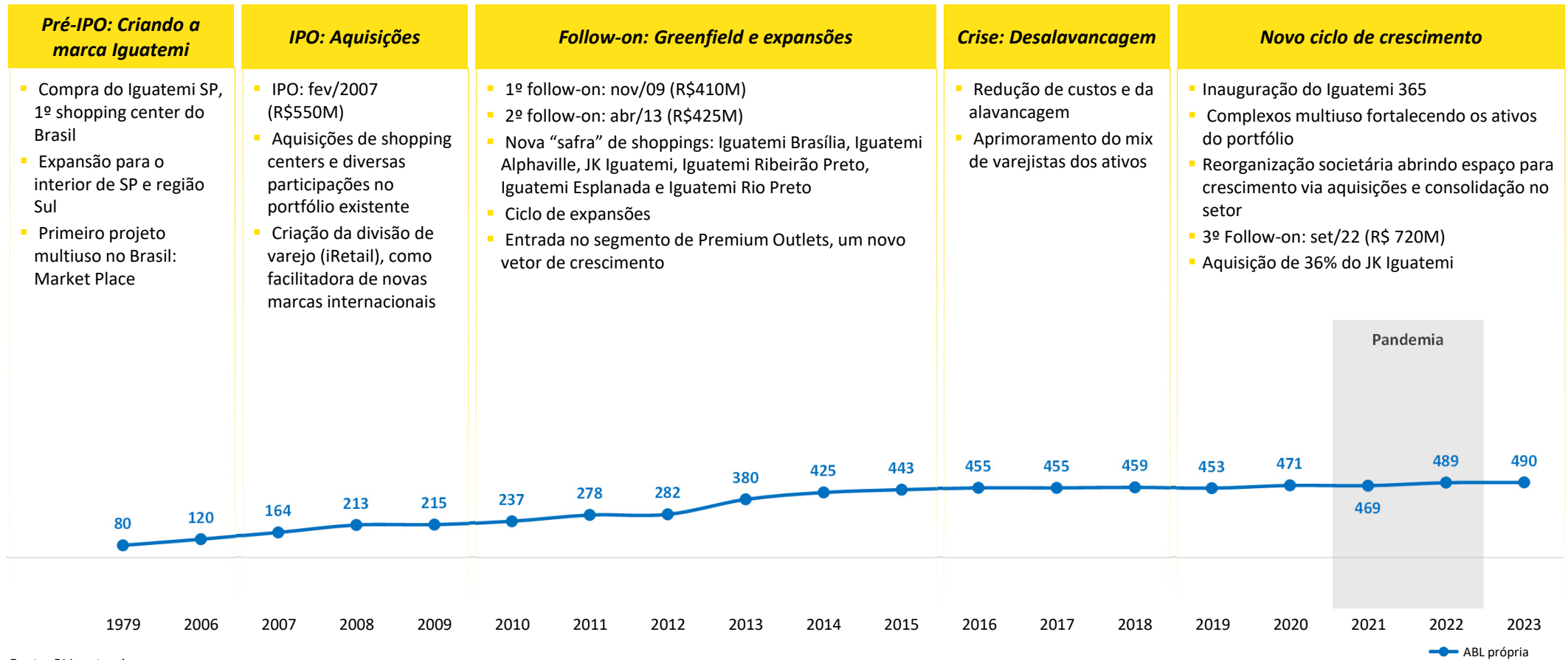


Iguatemi Brasília



Iguatemi Alphaville

A Iguatemi criou uma plataforma para implementar um crescimento lucrativo



Fonte: RI Iguatemi

Principais Indicadores Operacionais

| Indicadores Operacionais | 4T23 | 4T22 | Var. % | 12M23 | 12M22 | Var. % |
|--|-----------|-----------|-------------|------------|------------|-------------|
| ABL Total (m ²) | 727.337 | 723.480 | 0,5% | 727.337 | 728.480 | 0,5% |
| ABL Própria (m ²) | 490.419 | 488.849 | 0,3% | 490.419 | 488.849 | 0,3% |
| ABL Própria Média (m ²) | 490.419 | 480.796 | 2,0% | 490.419 | 480.796 | 2,0% |
| ABL Total Shopping (m ²) | 673.827 | 669.970 | 0,6% | 673.827 | 669.970 | 0,6% |
| ABL Própria Shopping (m ²) | 449.769 | 448.200 | 0,4% | 449.769 | 448.200 | 0,4% |
| Total Shoppings (1) | 16 | 16 | 0,0% | 16 | 16 | 0,0% |
| Vendas Totais (R\$ mil) | 5.875.594 | 5.259.167 | 11,7% | 18.866.203 | 16.968.641 | 11,2% |
| Vendas mesmas lojas (SSS) | 9,4% | 8,9% | -0,5 p.p. | 9,0% | 30,0% | -21,0 p.p. |
| Vendas mesma área (SAS) | 11,7% | 10,7% | -1,0 p.p. | 11,2% | 33,7% | -22,5 p.p. |
| Aluguéis mesmas lojas (SSR) | 6,6% | 22,0% | -15,4 p.p. | 10,1% | 44,1% | -34,0 p.p. |
| Aluguéis mesma área (SAR) | 4,6% | 25,7% | -21,1 p.p. | 8,2% | 40,8% | -32,6 p.p. |
| Custo de Ocupação (% das vendas) | 11,1% | 11,8% | -0,7 p.p. | 11,7% | 12,1% | -0,4 p.p. |
| Taxa de Ocupação | 94,5% | 92,9% | 1,6 p.p. | 93,3% | 92,9% | 0,4 p.p. |
| Inadimplência líquida | -1,7% | -3,8% | 2,1 p.p. | 1,2% | -0,2% | 1,4 p.p. |
| Venda/m ² - Shoppings (2) | 9.344 | 8.409 | 11,1% | 29.948 | 27.077 | 10,6% |
| Aluguel/m ² - Shoppings (2) | 733 | 703 | 4,3% | 2.442 | 2.293 | 5,6% |
| Aluguel/m ² (3) | 641 | 612 | 4,8% | 2.128 | 2.001 | 6,4% |

(1) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.

(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings, ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas)

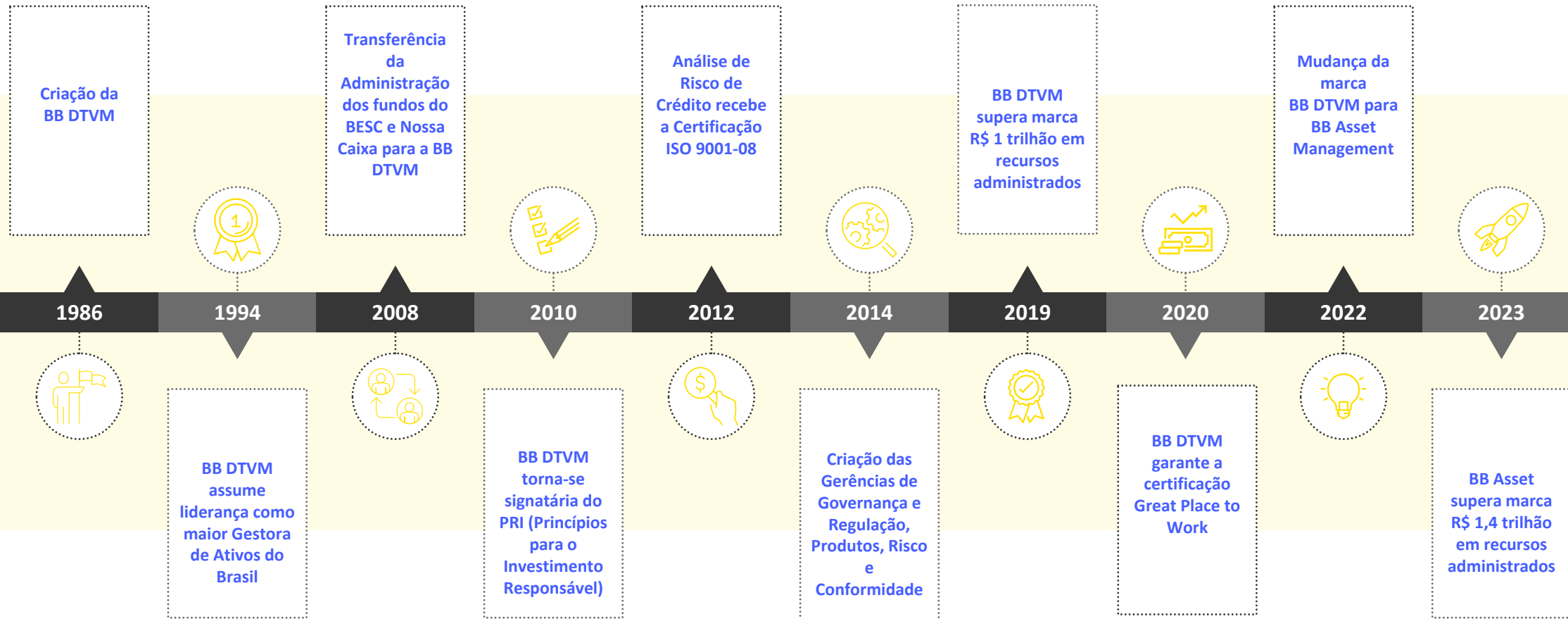
(3) Considera ABL total shoppings, Outlets e torres..

Fonte: RI Iguatemi

Administrador e Gestor – BB Asset



Nossa história...



Fonte: BB Asset

BB Asset

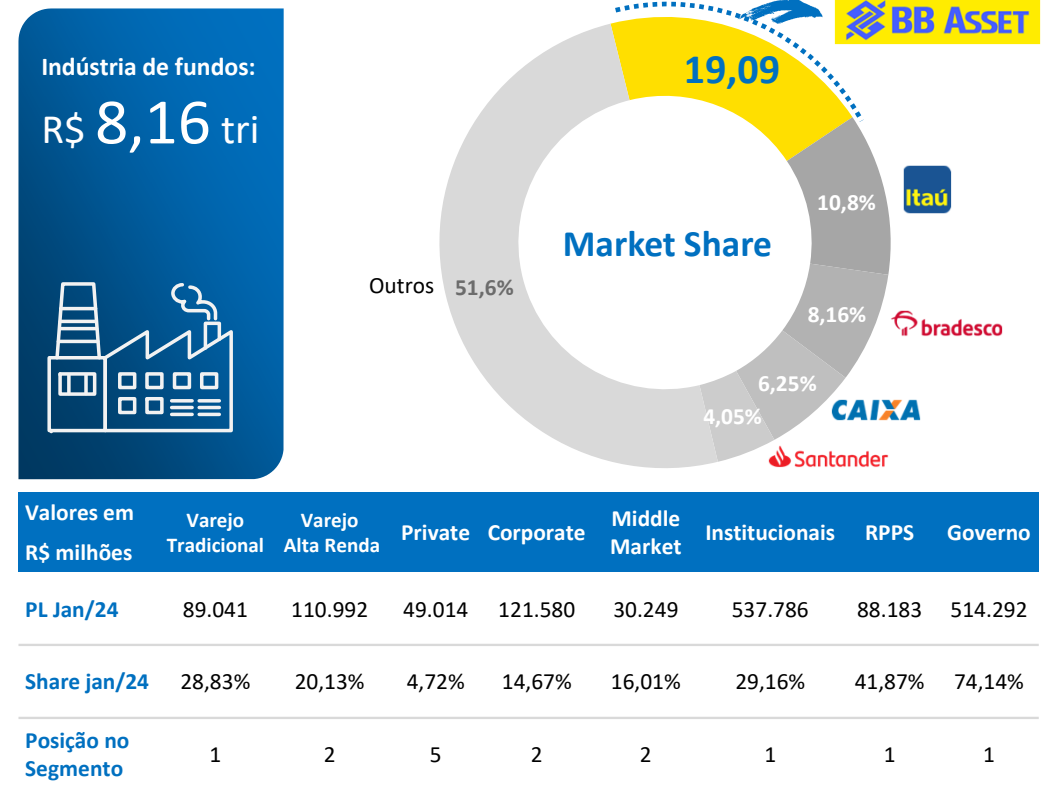
Líder da Indústria de Fundos

R\$ 1,55 trilhão

A BB Asset Management é líder da indústria nacional de fundos de investimento e carteiras administradas, com patrimônio sob gestão superior a R\$ 1,0 trilhão desde maio/2019.



Concorrência e Segmentos de Cliente



Fonte: ANIBIMA - Ranking de Administrador, Ranking de Gestão e Consolidado Histórico de Fundos de Investimento – janeiro/2024. Ranking Anbima – Jan/24

Quem é a nossa Diretoria Executiva?



Denísio Liberato

Diretor-Presidente

- Doutor e Mestre em Economia (FGV);
- Graduado em Economia (UFV);

FORMAÇÃO

- Trabalhou nas diretorias de Finanças e Internacional e segmento Private;
- Atuou na Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda;
- Gerente Executivo da Diretoria de Governança e da Diretoria de Mercado de Capitais;
- Diretor de Participações e depois Diretor de Investimentos na Previ;
- Membro do Conselho do PRI.

EXPERIÊNCIA



Marcelo Pacheco

Diretoria de Gestão de Ativos

- Mestre em Economia (IBMEC);
- MBA em Finanças (IBMEC);
- Graduação em Economia (UERJ);

- Gerente Executivo da Gerência de Fundos Multimercado e OffShore da BB Asset;
- Managing Director do BB Fund SPC;
- Membro do Fórum Sustentabilidade Anbima;
- Coordenador de Gestão de Carteiras Anbima.



Giselle Coelho

Diretoria Corporativa e Administração Fiduciária

- Mestre em Administração (FGV);
- MBA em Administração (FGV);
- Pós-graduação em Administração e Finanças Empresariais (ESAB);
- Graduação em Sistemas de Informação (UPIS);

- Gerente Executiva de Gestão da Empresa e T&I da BB Asset;
- Managing Director do BB Fund SPC;
- Administradora Valores Mobiliários (CVM);
- Conselheira de Administração (IBGC).



Mario Perrone

Diretoria Comercial e de Produtos

- MBA Executivo em Private Banking (FGV);
- MBA Estratégia de Comunicação – (FGV);
- Graduação em Banking (IPEC) e Contabilidade (PUC);

- Superintendente do Private Bank BB;
- Gerente Executivo na DIMEF e na UPB;
- Managing Director do BB Fund SPC.

Credenciais – BB Asset

RATINGS, CERTIFICAÇÕES E ADESÕES

MOODY'S MOODY'S - atesta excelência em qualidade de gestão e autonomia na realização de processos à BB Asset. Desde 2006 - Revalidada em maio de 2022.

FitchRatings Fitch - a nota certifica que a estrutura operacional e a capacidade de gestão de ativos da BB Asset são consideradas extremamente robustas, comparadas às melhores práticas adotadas pelos gestores de recursos internacionais. Revalidada em setembro de 2022.

SISTEMA DE GESTÃO CERTIFICADO ISO 9001:2015 - Processo de Análise de Risco e de Crédito Fundação Vanzolini, representa um dos mais renomados títulos internacionais em qualidade de serviços e processos. Revalidado em agosto de 2021.

WOB Em 2022, recebeu o selo **Women on Board (WOB)**, uma iniciativa independente que visa reconhecer, valorizar e divulgar a existência de ambientes corporativos com a presença de mulheres em conselhos de administração ou conselhos consultivos, para demonstrar os benefícios desta diversidade ao mundo empresarial e à sociedade

PRI Principles for Responsible Investment Em 2010, a BB Asset tornou-se signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI), iniciativa de investidores globais apoiada pelas Nações Unidas, propondo-se a aplicar em seus processos de gestão práticas que favoreçam a integração de temas ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG) em suas análises e decisão de investimento.

CBS Em 2016, a BB Asset aderiu **Código Amec de Princípios e Deveres dos Investidores Institucionais** – tem como objetivo promover a adoção de boas práticas de governança corporativa.

UN WOMEN Em dezembro de 2018, tornou-se signatária dos **Princípios de Empoderamento das Mulheres**, uma iniciativa da **ONU Mulheres** em parceria com o Pacto Global, no incentivo de promover a equidade de gênero e ampliar a participação feminina em cargos de liderança

Fonte: BB Asset

RECONHECIMENTOS

Portal de Fundos Melhor Banco e Plataforma para Investir (MPBI) – categoria renda fixa

MOODY'S A **mais alta nota** de qualidade: MQ1, Manager Quality 1

FitchRatings Rating **“Excelente”** em gestão de investimentos da Fitch Ratings **6ª vez** consecutiva

5 vezes TOP 5 da Selic na pesquisa Focus

INVESTIDOR INSTITUCIONAL 52 fundos **“excelentes”** no ranking da Revista Investidor Institucional de agosto de 2023

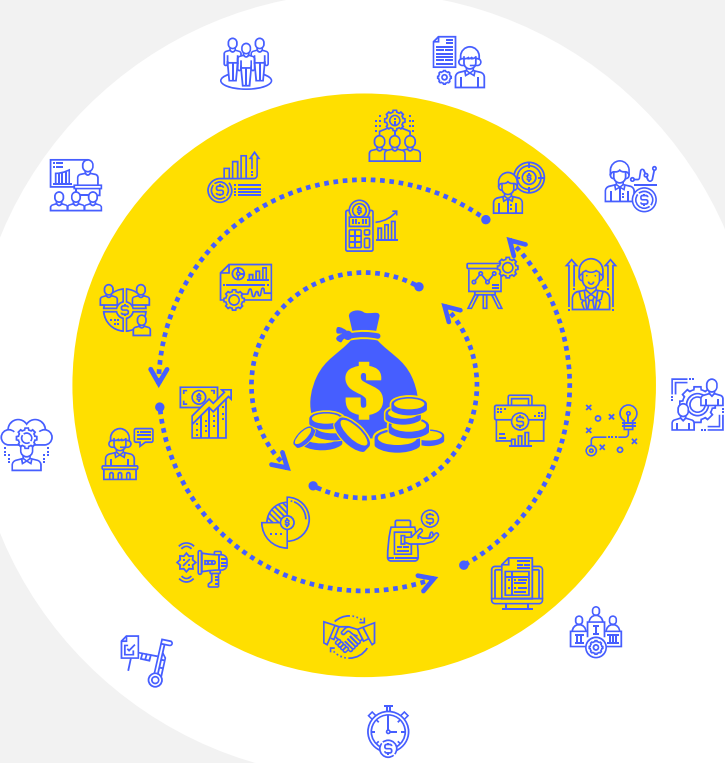
Sobre o FII



Tese de Investimento

Cenário Macroeconômico Favorável¹

Mercado e Segmentos Atrativos



Ativos-Alvo - Shopping Center

Sinergia
BB Asset e Iguatemi

Fonte: 1 - [Perspectivas 2024 – BB Investimentos](#), [BACEN - Histórico das metas para a inflação](#), [IPEA Desemprego | Carta de Conjuntura](#), [BOLETIM MENSAL FUNDOS IMOBILIÁRIOS \(FIIs\) - January 2024](#), [Insper | Correlação entre a taxa de juros e o mercado de ações brasileiro](#), [Iguatemi | Relações Institucionais](#), [BRASIL 100 2023 | O relatório anual sobre as marcas mais valiosas e fortes do Brasil](#)

Parceria BB Asset & Iguatemi



Tese de Investimento



IGUATEMI
S.A.

Consultor Imobiliário: Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.

Experiência em shoppings centers focados no público das classes A e B.



BB Asset: Administradora e Gestora, líder na indústria de fundos.

Renda por meio da exploração dos Ativos Alvo e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo.

Ativos Alvo: empreendimentos imobiliários do tipo shopping center e/ou correlatos os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, além de direitos reais sobre Shoppings ou pelo investimento indireto em Shopping, conforme regulamento.

Critérios de Enquadramento:

- (i) Iguatemi deve possuir fração ideal dos Ativos Alvo; ou
- (ii) Iguatemi adquirir, em conjunto com Fundo, fração ideal dos Ativos Alvo.

Opção de compra - BB Premium Malls FII

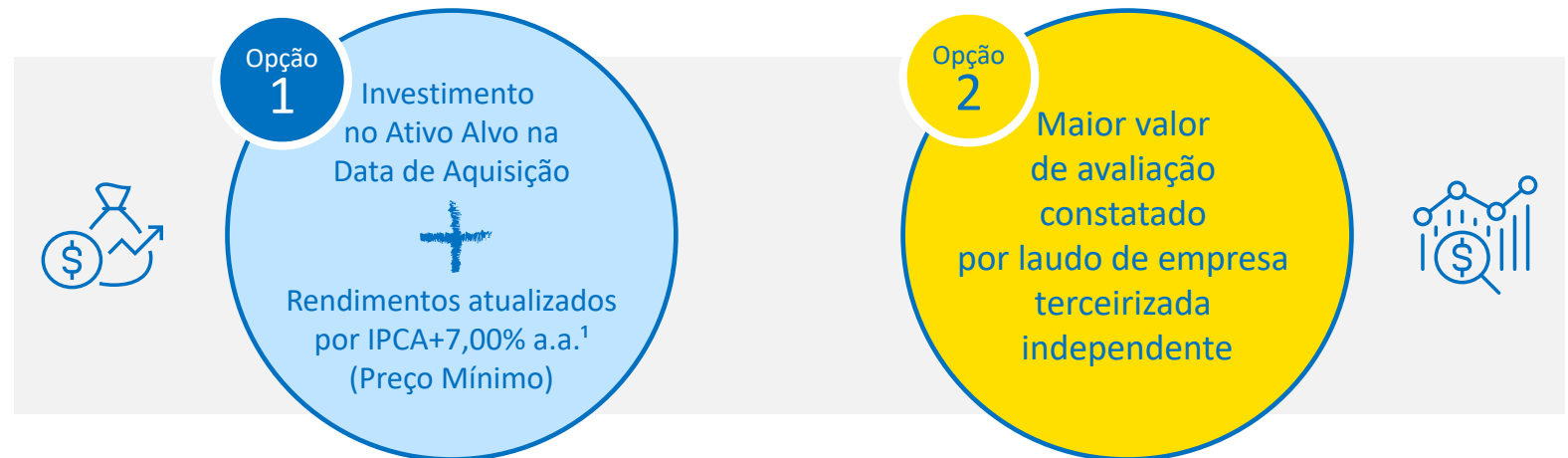
Opção de Compra:

A partir do segundo ano e durante cinco anos, a Iguatemi tem a opção de comprar até 50% dos ativos do fundo, incluindo os seguintes parâmetros:

- 1) A compra poderá ocorrer em apenas um ou mais ativos do fundo;
- 2) Há a intenção da distribuição do ganho de capital aos cotistas e o reinvestimento do principal.
- 3) *Tag Along*: Direito de Venda Conjunta
- 4) Opção de compra poderá ser exercida mais de uma vez, até o limite de 50%.

A opção de compra será o maior valor entre as opções 1 e 2.

Desta maneira, o fundo fica com o maior valor entre os cálculos abaixo:



Reinvestimento em Ativos Alvos, conforme Regulamento

1- descontada a totalidade das receitas auferidas pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) relativas ao(s) Ativo(s) Alvo objeto da Opção de Compra, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA + 7,00% a.a.)

Projeção de Resultado, ou Estudo de Viabilidade

Projeções de Viabilidade



Fonte: BB Asset

Cenário do Estudo

Patrimônio Líquido Estimado: R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)

| (R\$ M) | Ano 1 | | | Ano 2 | | | Ano 3 | | |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|
| | 1º sem | 2º sem | total | 1º sem | 2º sem | total | 1º sem | 2º sem | total |
| DISTRIBUIÇÃO FUNDO | | | | | | | | | |
| (=) NOI | 21,5 | 34,2 | 55,7 | 34,9 | 36,5 | 71,4 | 35,1 | 39,6 | 74,6 |
| (-) Capex | -0,9 | -1,4 | -2,2 | -1,4 | -1,5 | -2,9 | -1,4 | -1,6 | -3,0 |
| (-) Taxa ADM FII | -2,1 | -3,2 | -5,3 | -3,2 | -3,2 | -6,4 | -3,2 | -3,2 | -6,4 |
| (-) Juros seller note | -3,1 | -5,0 | -8,1 | -0,5 | 0,0 | -0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| (+) Retorno caixa | 22,2 | 10,1 | 32,3 | 2,5 | 0,0 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| (+) Ganho de capital | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,3 | 0,0 | 10,3 |
| Distribuição | 37,7 | 34,7 | 72,3 | 32,3 | 31,9 | 64,2 | 40,8 | 34,8 | 75,6 |
| Yield mensal (médio) | 0,78% | 0,72% | 0,75% | 0,67% | 0,66% | 0,67% | 0,85% | 0,72% | 0,79% |
| Distribuição de Rendimentos anual | | | 9,04% | | | 8,02% | | | 9,45% |



17. ANEXOS



ANEXO I – ATO DE CONSTITUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Constituição”), a **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – BB ASSET MANAGEMENT**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro, CEP 20.031-170, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 30.822.936/0001-69, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Ato Declaratório nº 1481, em 13 de agosto de 1990, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra assinados, na qualidade de instituição administradora e gestora do Fundo (conforme abaixo definido) (doravante denominada simplesmente “Administradora”), nos termos do artigo 7º da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) **RESOLVE:**

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução CVM 175 e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, acrescido pela Resolução da CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 (“Anexo Normativo III”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação de “**BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é o investimento nos Ativos Alvo do Fundo (conforme definidos no Regulamento (conforme abaixo definido), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.
2. Designar a Sra. Giselle Cilaine Ilchechen Coelho, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF/MF sob o nº 032.395.219-46, como diretora responsável pela administração do Fundo e o Sr. Marcelo Marques Pacheco, brasileiro, casado, bancário, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.629.827-90 como diretor responsável pela gestão da carteira de Ativos do Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora, conforme previstos no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável.
3. Aprovar o regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA*”, doravante

referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://www.bbasset.com.br> .

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Cotas”) para distribuição mediante oferta pública a ser conduzida, pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA (“Convênio CVM-ANBIMA”):

- (a) Número da Emissão: A presente emissão de Cotas representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Primeira Emissão”);
- (b) Séries e Classe: Série e classe únicas;
- (c) Quantidade Inicial de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de Cotas a serem emitidas é de 80.000.000 (oitenta milhões) Cotas, em série e classe únicas, sendo que a quantidade inicial de cotas poderá ser (i) aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (d) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“Preço de Emissão”);
- (e) Montante Total da Oferta: O montante inicial da oferta será de, inicialmente, R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) (“Montante Inicial”), podendo o Montante Inicial ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”), de forma que o valor total da Primeira Emissão poderá ser de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), equivalente a 100.000.000 (cem milhões) de Cotas; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial

(conforme definido abaixo). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (f) Montante Mínimo de Investimento: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor (conforme abaixo definido) poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (g) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, os Investidores terão a faculdade de

condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas subscritas; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o investidor indique o item “(b)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por investidor, no contexto da Oferta, poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada sem que sejam realizados os procedimentos de liquidação e integralização. Caso a oferta seja cancelada após os procedimentos de integralização de Cotas, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, 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 no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador (conforme abaixo definido). Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, de comum acordo com os Coordenadores e a Administradora, e realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, nos casos em que houve integralização, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial;

- (h) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a política de investimentos do Fundo estabelecida na Cláusula 6 do Regulamento, conforme detalhado nos Prospectos (conforme abaixo definidos);
- (i) Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(a)” e “(b)” acima, mas que formalizem pedido de reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem pedido de reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;
- (j) Procedimento e Forma de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, destinadas aos Investidores em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação dos Coordenadores, observados os termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos Prospectos e demais documentos da Oferta. No

mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”). Os demais termos e condições da Oferta seguem descritos e detalhados nos documentos da Oferta aplicáveis;

- (k) Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”). As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta;
- (l) Tipo de Oferta: Primária;
- (m) Registro da Oferta: A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea c, da Resolução CVM 160, sujeita ao procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM-ANBIMA;
- (n) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador (conforme abaixo definido) do Fundo, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (o) Taxa de Ingresso e Taxa Distribuição Primária: Não serão cobradas dos Investidores taxa de ingresso nem taxa de distribuição primária, sendo certo

que todos os custos da Oferta deverão ser integralmente suportados pelo Fundo; e

(p) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10 da Resolução CVM 175, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo.

6. Deliberar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, dos seguintes prestadores de serviços para prestarem serviços ao Fundo, a serem contratados pela Administradora, na qualidade de instituição administradora do Fundo, para prestarem serviços à Classe Única:

(a) Coordenadores da Oferta: a **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 (“Coordenador Líder”) e **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 (em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”) para estruturarem, coordenarem e distribuírem as Cotas objeto da Primeira Emissão; e

(b) Consultor Imobiliário do Fundo: **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, para prestar os serviços de consultoria imobiliária; e

(c) Instituição Custodiante e Escriturador: **BANCO DO BRASIL S.A.**, instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91 (“Escriturador” e “Custodiante”), para prestar os serviços de escrituração de Cotas, assim como para os serviços de processamento, controladoria e custódia qualificada dos Ativos integrantes da



carteira de investimentos do Fundo, instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços.

7. Em atenção ao Art.10, inciso II da Resolução CVM 175, a Administradora, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, declara que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.
8. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ/MF atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema da CVM.
9. Este Instrumento de Constituição e aprovação do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil brasileiro.
10. Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Instrumento de Constituição (estejam no singular ou no plural) que não sejam diversamente definidos neste instrumento terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento e/ou nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta (em conjunto, "Prospectos").

Sendo assim, a Administradora assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, eletronicamente.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2024.

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – BB ASSET MANAGEMENT

DocuSigned by
Carolina Correia de Albuquerque
Signed by CAROLINA CORREIA DE ALBUQUERQUE
CPF: 08523112709
Signing Time: 18/03/2024 | 16:42:58 BRT
O: ICP-Brasil OU: AC DAB
C: BR
Serial: AC DAB 123
ICP-Brasil
10F807241438412

Carolina Corrêa de Albuquerque
Gerente Executiva

DocuSigned by
Assinado por FLAVIO MATTOS GONCALVES DE ALMEIDA 03855303794
CPF: 0855303794
DataHora da Assinatura: 18/03/2024 | 17:02:53 BRT
O: ICP-Brasil OU: Presencial
C: BR
Serial: AC CertSign 999 55
ICP-Brasil
3A8C8E8E8F4A8E

Flavio Mattos G. De Almeida
Gerente Executivo



**ANEXO I DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BB
PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

REGULAMENTO DO FUNDO

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. O Regulamento do
Fundo segue na próxima página)*



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II - REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO

**BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| PARTE GERAL..... | 1 |
| 1. O FUNDO..... | 1 |
| 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS..... | 1 |
| 3. PRAZO DE DURAÇÃO | 14 |
| 4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 14 |
| ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA..... | 16 |
| 5. DA CLASSE ÚNICA | 16 |
| 6. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 17 |
| 7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES..... | 23 |
| 8. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA | 25 |
| 9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO | 30 |
| 10. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS | 33 |
| 11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS | 40 |
| 12. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA..... | 42 |
| 13. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES..... | 43 |
| 14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS | 46 |

PARTE GERAL

1. O FUNDO

1.1. Base Legal. O **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento (“Regulamento”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Classes e Subclasses. O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), e não possui subclasses.

1.2.1. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única.

1.2.2. Para os fins do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“Código ANBIMA” e “ANBIMA”) e das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), a Classe Única do Fundo é classificada como “FII Tijolo Renda Gestão Ativa”, enquadrado no segmento “Shoppings”.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. Administradora. O Fundo é administrado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 330, 7º e 8º andares, Torre Oeste, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001-69, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 1481, de 13 de agosto de 1990 (“Administradora”).

2.2. Gestora. A carteira de investimentos do Fundo será gerida pela Administradora (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

2.3. Consultor Imobiliário. A Administradora, em nome do Fundo,

contratou, de acordo com o pertinente instrumento, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Consultor Imobiliário”), para que esta dê suporte e subsidie a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e demais Ativos Imobiliários.

2.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

2.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.4.2. Perante os Cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4.4. Responsabilidades e Funções da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, a ser prestada pelo Consultor Imobiliário, que objetivará dar suporte e subsidiar a Administradora e, a Gestora, em suas

atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

2.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

2.4.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário do Fundo ou partes a eles relacionadas para o exercício da função descrita no inciso IV acima deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

2.4.4.4. A contratação de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos nos incisos I a III acima, exceto para a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe Única, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

2.4.5. Responsabilidades e Funções da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, caso necessário, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.4.5.1. A Gestora e a Administradora podem prestar os serviços de que tratam as alíneas (a) e (b) do item 2.4.5 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

2.4.5.2. Os serviços de que tratam as alíneas (c) a (f) do item 2.4.5 acima não são de contratação obrigatória pela Gestora.

2.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, incluindo por culpa ou dolo de tais terceiros contratados pelo Fundo.

2.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2.5. Poderes da Administradora. A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Assembleia Especial de cotistas, se aplicável.

2.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

2.5.2. A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

2.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

2.6. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de cotistas;
- b) o livro de atas das assembleias gerais;
- c) o livro ou lista de presença de cotistas;
- d) os pareceres do auditor independente; e
- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

II. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas Classe Única em mercado organizado;

III. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

IV. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe Única;

V. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe Única;

VI. manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

VIII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e da Gestora, conforme tipo de ativo, e de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação e neste Regulamento;

IX. providenciar a averbação, com o auxílio do Consultor Imobiliário, no

cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas (caso assim autorizado pelas normas vigentes à época).

X. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

XI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

XII. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

XIII. fiscalizar, com o suporte do Consultor Imobiliário, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

XIV. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável;

XV. controlar e supervisionar, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XVI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência e lealdade exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XVII. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XVIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, da Assembleia Especial, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XIX. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

2.7. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

2.8. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

I. informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;

II. providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única;

IV. manter a carteira de Ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

V. observar as disposições constantes deste Regulamento;

VI. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

VII. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que observada a política de investimento da Classe Única e os

limites e regras previstos no presente Regulamento e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175 do item 10.6.3 deste Regulamento, os Ativos consistentes em Ativos - Valores Mobiliários e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

VIII. recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações envolvendo Ativos - Valores Mobiliários e Ativos Financeiros necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

IX. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do Fundo e a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

X. com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento;

XI. elaborar relatórios de investimentos realizados pela Classe Única em Ativos;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo, com o suporte do Consultor Imobiliário, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, com o suporte do Consultor Imobiliário, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência e lealdade exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e

XVI. exercer o direito de voto nas assembleias decorrentes dos Ativos detidos pela Classe, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto"), nos termos do item 2.8.1 abaixo.

2.8.1. . A Política de Voto adotada pela Gestora pode ser obtida no seu site,

no seguinte endereço: www.bbasset.com.br -> Fundos -> Direito de Voto em Assembleias.

2.8.2. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de Ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

2.9. Obrigações do Consultor Imobiliário. A Administradora, em nome da Classe Única, contratou, de acordo com o pertinente instrumento, o Consultor Imobiliário, para que este dê suporte e subsidie a Administradora em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições, diretamente ou através de terceiros contratados, sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia de Cotistas, sem prejuízo das demais prerrogativas e competências previstas neste Regulamento e no contrato de consultoria celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário (“Contrato de Consultoria”):

I. dar suporte e subsidiar a Administradora e Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvo que possam vir a integrar a carteira do Fundo, recomendando à Administradora a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Alvo de acordo com a política de investimento, bem como auxílio à Administradora na negociação da aquisição dos Ativos Alvo;

II. analisar as oportunidades de investimento em Ativos Alvo e apresentar parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e Gestora, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. assessorar a Administradora e Gestora na estruturação e implementação das oportunidades de investimento em Ativos Alvo de interesse do Fundo de acordo com a política de investimento do Fundo;

IV. elaborar relatório mensal ao Fundo, contendo a relação de contratos de locação ou arrendamento em vigor relativos aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e respectivos valores de locação/arrendamento envolvidos;

V. recomendar à Administradora e Gestora a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira do Fundo com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

VI. recomendar à Administradora e Gestora empresas para diligência jurídica e elaboração, sem limitação, de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis que poderão integrar a carteira do Fundo;

- VII. monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Ativos Alvo;
- VIII. manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, toda a documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;
- IX. elaborar relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes de seu patrimônio;
- X. apresentar ao Fundo todas as oportunidades de investimento no portfólio às quais tiver acesso;
- XI. nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- XII. indicar empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo Fundo e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e
- XIII. Encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos Imobiliários previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM 175.

2.10. Vedações. É vedado à Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no item 2.10.2 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- IX. aplicar no exterior recursos captados no País;
- X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
- a) a classe de cotas e a Administradora, Gestor ou Consultor Especializado;
 - b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;
 - c) a classe de cotas e o representante de Cotistas; e
 - d) a classe de cotas e o empreendedor;
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas (caso assim autorizado pelas normas vigentes à época);
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XIV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XV. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- 2.10.1. A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, exceto

se de outra forma disposto no presente Regulamento.

2.10.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

2.11. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário

2.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, de suas funções por decisão da CVM liquidação judicial ou extrajudicial ou destituição pela Assembleia Geral.

2.11.1.1. Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

2.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

2.11.1.3. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de cotistas de que trata o item acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.11.1.4. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.11.1.5. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

2.11.1.6. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

2.11.1.7. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

2.11.1.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.11.1.9. Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio de classe de cotas.

2.11.1.10. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

2.11.1.11. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

2.11.1.12. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, esta receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

2.11.2. Renúncia do Consultor Imobiliário. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, a Administradora deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, caso a Administradora e a Gestora entendam não ser necessária ou conveniente a

eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor imobiliário, tornando-se, conforme o caso, a Administradora e/ou a Gestora responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

2.11.2.1. Na hipótese de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, este continuará obrigado a prestar os respectivos serviços até a sua efetiva substituição ou até efetivação da rescisão do Contrato de Consultoria, observados os termos lá previstos.

2.11.2.2. Na hipótese de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, seja com ou sem Justa Causa, este receberá o percentual correspondente da Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

2.11.2.3. Nos termos do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído ou substituído sem Justa Causa mediante alteração deste Regulamento deliberada em Assembleia de Cotistas (observado o quórum previsto no item 10.5.1 adiante) e aviso prévio de 90 (noventa) dias. Por sua vez, a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário com Justa Causa poderá ser aprovada pela Assembleia de Cotistas (observado, nesse caso, o quórum simples previsto no item 10.5 adiante).

2.11.2.4. Para fins deste Regulamento, “Justa Causa” significa a constatação dos seguintes atos e situações, com relação ao Consultor Imobiliário: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades, reconhecida em decisão judicial ou administrativa transitada em julgado; (ii) causou perdas ao Fundo e/ou aos cotistas por culpa grave no desempenho de suas funções e responsabilidades, conforme reconhecida em decisão judicial ou administrativa transitada em julgado; (iii) teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou deferida; (iv) em caso de qualquer decisão criminal condenatória; (v) prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) violação do dever de lealdade, nos termos do artigo 106, I, da Resolução CVM 175; ou (vii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários.

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4.1. Exercício Social. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12

(doze) meses, no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

4.2. Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente.

4.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

4.3. Escrituração Contábil. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**5. DA CLASSE ÚNICA**

5.1. Público-Alvo. A Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

5.2. Responsabilidade Limitada. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

5.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo. A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175.

5.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

5.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

5.3. Regime da Classe. A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

5.4. Prazo de Duração. A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

5.5. Categoria. Nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

5.6. Forma. As cotas Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

5.7. Direito de Voto. A cada cota Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

5.8. Direitos e Deveres do Cotista. O titular de cotas Classe Única do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

5.9. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos. Todas as cotas Classe Única emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

5.10. Negociação das Cotas Classe Única. As cotas Classe Única serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

6.1. Objetivo. A Classe Única tem por objetivos principais a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, em empreendimentos imobiliários do tipo *shopping center* e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, centros comerciais do tipo *shopping center*, centros comerciais em *mixed use projects*, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões e que atendam a um dos critérios de enquadramento indicados no item 6.1.2 abaixo (“Shoppings”), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo (conforme abaixo definido).

6.1.1. A aquisição dos Shoppings e dos direitos reais sobre os Shoppings pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investir, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (ii) cotas de fundos de investimento em

participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; ou (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Shoppings em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução (sendo os ativos descritos nas alíneas (i) a (iv) acima, em conjunto com os Shoppings e os direitos reais sobre os Shoppings, definidos como “Ativos Alvo”).

6.1.2. Os Shoppings a serem objeto de investimento (direto ou indireto) pela Classe Única deverão atender a pelo menos um dos seguintes critérios de enquadramento:

- (i) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico deve deter fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes, não podendo estar alienando toda sua participação no ativo no momento da aquisição pelo Fundo, sendo certo que, para investimento pelo Fundo segundo este critério, por estar configurada situação de conflito de interesses, deverão ser observadas as exigências previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou
- (ii) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico adquira, no mesmo processo de aquisição pelo Fundo, fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes.

6.1.3. Além dos Ativos Alvo, a Classe Única poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados, até o limite de 1/3 (um terço) de seu patrimônio líquido (“Ativos Complementares” e, em conjunto com os Ativos Alvo, “Ativos”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (doravante denominados, em conjunto com os Shoppings, “Ativos Imobiliários”);
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”);

- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário;
- (x) letras imobiliárias garantidas (doravante denominadas, em conjunto com os ativos previstos nas alíneas (ii) a (ix) acima, de “Ativos - Valores Mobiliários”);
- (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e
- (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única (doravante denominados, em conjunto com os ativos previstos na alínea (xi) acima, de “Ativos Financeiros”).

6.1.4. A Classe Única poderá adquirir (direta ou indiretamente) os Ativos Imobiliários ou os direitos reais sobre os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.5. A Classe Única pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, observada a limitação de 1/3 (um terço) prevista no item 6.1.3 acima.

6.2. Período de Enquadramento. Após a realização de cada uma das emissões de cotas Classe Única, a Administradora e a Gestora terão o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de publicação do anúncio de encerramento da oferta (“Período de Enquadramento”) para realizar os investimentos de acordo com a política de investimentos e para enquadrar a carteira da Classe Única, sem prejuízo de os prazos de pagamento de cada investimento poderem superar referido período. Durante o Período de Enquadramento, até a aquisição dos Ativos Alvo, os recursos oriundos de cada emissão poderão ser investidos nos Ativos Complementares, não sendo

aplicável a limitação de 1/3 (um terço) prevista no item 6.1.3 acima.

6.2.1. Futuramente, caso a Classe Única venha alienar qualquer Ativo Alvo, seja para terceiros ou em razão do exercício da Opção de Compra referida no item 6.8 abaixo, deverá ser observada a distribuição dos lucros conforme Cláusula 7 a seguir, e os recursos líquidos, correspondentes ao principal, provenientes da alienação do Ativo Alvo, deverão ser reinvestidos pelo Fundo na aquisição de novos Ativos Alvo. Para realização de tal reinvestimento, o Consultor Imobiliário, em conjunto com a Gestora, deverá apresentar um plano de aquisição e envidar seus maiores esforços para sua implementação, observando a política de investimentos do Fundo.

6.2.2. Se a alienação referida no item 6.2.1 acima resultar no desenquadramento da carteira da Classe Única, o reinvestimento dos recursos em Ativo(s) Alvo deverá ocorrer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do recebimento do preço. Caso o prazo acima não seja cumprido, o Consultor Imobiliário, em conjunto com a Gestora, deverá apresentar justificativas fundamentadas para a renovação do prazo por 90 (noventa) dias adicionais, demonstrando que a necessidade de renovação não foi imputável à atuação do Consultor Imobiliário e/ou da Gestora. Se (i) a prorrogação não for legítima e devidamente justificada; ou (ii) se no prazo de prorrogação, a carteira da Classe Única não for reenquadrada, a Administradora poderá realizar a amortização parcial das cotas ou convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca de como proceder, observado o quanto disposto na regulamentação em vigor acerca deste assunto.

6.3. Poderes. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Imobiliário e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

I. celebrar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos Ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única; e

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável e sempre de acordo com a política de investimentos.

6.3.1. Observado o disposto no item 6.6 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo, observada a política de investimentos da Classe Única.

6.3.2. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

6.4. Cessão de Créditos e Securitização. Desde que mediante prévia aprovação pela Assembleia e Cotistas, a Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

6.5. Alteração da Política de Investimentos. O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

6.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo. Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7. Recomendação de Investimento. As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos serão apresentadas pelo Consultor Imobiliário à Gestora ou pela própria Gestora, conforme o tipo de ativo, que, por sua vez, submeterá as propostas de investimento enquadradas na política de investimento e que entenda atender os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas para aprovação da Administradora, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

6.7.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora, pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Consultor Imobiliário, a Gestora e/ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas decorrentes de tais riscos, desde que observada a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.8. Opção de Compra do Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário terá a opção de compra dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única (“Opção de Compra”), a qual poderá ser exercida a qualquer momento e a exclusivo critério do Consultor Imobiliário, durante um período de 5 (cinco)

anos contados a partir do 24^º (vigésimo quarto) mês em que o respectivo Ativo Alvo passar a integrar a carteira da Classe Única, observadas, *conforme aplicáveis*, as disposições acerca de conflito de interesses previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, devendo ser observadas, ainda, as seguintes condições para o exercício:

- (i) A Opção de Compra poderá ter por objeto, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da propriedade da Classe Única sobre cada Ativo Alvo, devendo ser respeitados os direitos de preferência de eventuais condôminos e demais terceiros, não havendo um percentual mínimo a ser observado;
- (ii) Caso o Consultor Imobiliário decida exercer a Opção de Compra, poderá fazê-lo em relação a um ou mais Ativos Alvo detidos pela Classe Única há mais de 24 (vinte e quatro) meses na data do exercício, podendo adquirir percentuais distintos sobre a participação detida pela Classe Única em cada um dos referidos ativos;
- (iii) O preço de exercício da Opção de Compra (“Preço da Opção”) para cada Ativo Alvo será calculado da seguinte forma, devendo ser observado o Preço Mínimo estabelecido no item seguinte: o Fundo e o Consultor Imobiliário deverão contratar, cada um individualmente e às suas expensas, uma dentre as seguintes empresas de avaliação independente: Cushman & Wakefield, Colliers International, CBRE e Jones Lang LaSalle. O preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética do valor apontado nos 2 (dois) laudos de avaliação elaborados pelas empresas contratadas pelo Fundo e Consultor Imobiliário, desde que a variação entre as duas avaliações seja de até 10% (dez por cento). Caso a variação entre as 2 (duas) avaliações seja superior a 10% (dez por cento), o Fundo e o Consultor Imobiliário elegerão de comum acordo uma terceira empresa dentre as elencadas acima para produção de um novo laudo, devendo esses ratearem em partes iguais os custos de contratação. Nessa hipótese, o preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética dos 02 (dois) laudos de valores mais próximos, sendo desconsiderado o laudo de valor mais divergente entre os 03 (três);
- (iv) o Preço da Opção deverá corresponder, no mínimo, ao valor que resulte para o Fundo um rendimento em relação ao investimento feito pelo Fundo quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo (“Data de Aquisição”) equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) desde a Data de Aquisição, acrescida de um spread de 7,00% (sete por cento) ao ano, descontada a totalidade das receitas auferidas

pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) relativas ao(s) Ativo(s) Alvo objeto da Opção de Compra, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA + 7,00% a.a.) (“Preço Mínimo”);

- (v) O Preço da Opção será pago da seguinte forma: à vista;
- (vi) Na hipótese de o Ativo Alvo estar onerado no momento da Opção de Compra, do Preço da Opção deverá ser subtraído o montante correspondente ao valor de quitação da dívida que gerou o ônus, proporcional à participação do Fundo no referido Ativo Alvo;
- (vii) A Opção de Compra poderá ser exercida mais de 1 (uma) única vez em relação a cada Ativo Alvo, até que se atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) da propriedade total detida pela Classe Única em cada Ativo Alvo no momento do exercício da Opção de Compra pela primeira vez em relação a tal ativo (“Primeiro Exercício”), sendo certo que, na hipótese de o Fundo adquirir nova participação em tal Ativo Alvo após o Primeiro Exercício, tal participação adicional será considerada como um novo Ativo Alvo para fins desta cláusula;
- (viii) A Opção de Compra poderá ser exercida pelo Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico; e
- (ix) **Direito de Venda Conjunta (Tag Along):** caso o Consultor Imobiliário detenha participação em qualquer Ativo Alvo, seja a partir do exercício da Opção de Compra ou aquisição direta de terceiro, na hipótese de o Consultor Imobiliário receber uma proposta de algum interessado (“Potencial Adquirente”) na aquisição de toda sua participação naquele determinado Ativo Alvo e decidir aceitar a proposta, o Consultor Imobiliário deverá notificar o Fundo, o qual terá, então, o direito de exigir que a alienação da fração ideal detida pelo Consultor Imobiliário em determinado Ativo Alvo englobe, no todo ou em parte, a fração ideal do mesmo Ativo Alvo então detida pelo Fundo (“Direito de Venda Conjunta”). Fica esclarecido que o Direito de Venda Conjunta ao Potencial Adquirente assegurará ao Fundo o direito de vender sua participação em determinado Ativo Alvo pelo mesmo preço unitário e de acordo com as mesmas condições acordadas entre o Potencial Adquirente e o Consultor Imobiliário.

7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

7.1. Distribuição de Resultados. A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados

segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que quando da distribuição do rendimento será divulgado informe indicando aos titulares de cotas em qual dia terão direito ao recebimento dos referidos pagamentos.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de distribuições de rendimentos, bem como decorrentes de eventuais amortizações (nos termos do item 7.2 abaixo) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas Classe Única nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

7.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas, detentores de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

7.1.4. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

7.1.5. Para arcar com o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Dessa forma, a Gestora poderá reter até 5% (cinco por cento) dos Lucros Semestrais para essa finalidade.

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

7.1.7. O montante que exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos Lucros Semestrais, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em aplicações financeiras para posterior distribuição aos cotistas ou reinvestido na aquisição de Ativos.

7.2. Amortizações. A Administradora poderá promover, conforme instrução

da Gestora, amortizações parciais das cotas Classe Única, a qualquer momento, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

7.2.1. A amortização parcial das cotas Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe Única.

7.2.2. Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Especial, todas as cotas Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 12 abaixo.

7.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

8. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA

8.1. Patrimônio da Classe Única. O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

8.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão da Classe Única, a qual consistirá na emissão de, inicialmente, 80.000.000 (oitenta milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais (“Primeira Emissão” e “Valor Total da Primeira Emissão”).

8.2. Subscrição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas, no montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Valor Mínimo da Primeira Emissão”). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam

subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

8.2.1. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período de distribuição das cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

8.2.2. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas (“Cotas Adicionais”), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

8.3. Integralização. As cotas da Primeira Emissão da Classe Única serão integralizadas à vista, na mesma data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

8.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

8.4.1. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.5. Novas Emissões. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas Classe Única por meio de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, após a primeira emissão, a Administradora, após ouvidas as recomendações da Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas (“Nova Emissão”), sendo certo que para definição do valor da Nova Emissão, deverá sempre ser observado o patrimônio líquido da Classe Única, conforme tabela abaixo prevista. As Novas Emissões em montante superior ao Capital

Autorizado ou em condições diversas das previstas na tabela abaixo deverão ser aprovadas por meio de Assembleia Geral de cotistas.

| | Patrimônio Líquido da Classe Única | Valor Nova Emissão |
|----------|---|---|
| Até | R\$ 2.000.000.000,00 | Nova Emissão limitada a R\$ 1.000.000.000,00 |
| Entre | R\$ 2.000.000.001,00 e R\$ 3.000.000.000,00 | Nova Emissão limitada a 40% do patrimônio líquido da Classe Única |
| Acima de | R\$ 3.000.000.001,00 | Nova Emissão limitada a 30% do patrimônio líquido da Classe Única |

8.6. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

8.7. O ato que aprovar a Nova Emissão deverá dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o preço de fechamento das cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, (ii) o valor do patrimônio líquido da Classe (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas cotas, dividido pelo número de cotas em circulação, (iii) o preço médio de negociação das cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores à aprovação da emissão das novas cotas, (iv) por meio de um procedimento de bookbuilding conforme previsto na legislação aplicável, (v) o valor contábil das cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido da Classe dividido pelo número de cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação da Administradora que aprovar a emissão dessas novas cotas e a respectiva oferta subsequente, sendo certo que em qualquer Nova Emissão, no momento de sua fixação, o valor de cada nova cota não poderá ser inferior ao valor patrimonial da cota, calculado conforme alínea (ii) deste item acima;

II. Na Nova Emissão, quando aprovada pela Assembleia Geral de cotistas, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros. Em relação às Novas Emissões realizadas dentro do limite do Capital Autorizado previsto no item 8.5 acima, fica assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos

atos que aprovarem as Novas Emissões. Adicionalmente, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 tanto para exercício do direito de preferência quanto para cessão de tal direito (conforme aplicável) e as condições aprovadas no ato que aprovar a emissão das novas cotas;

III. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

IV. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável;

V. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VI. De acordo com o que constar no ato da Administradora ou na ata da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a Nova Emissão, conforme o caso, as cotas das Novas Emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em imóveis ou direitos relativos a imóveis, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a política de investimentos da Classe Única;

VII. A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9º e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da subscrição, observadas as demais condições fixadas no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso;

VIII. Aprovado o laudo de avaliação de determinado imóvel ou direitos relativos a imóvel a serem integralizados, caberá à Administradora autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do referido imóvel ou direitos relativos a imóvel e o seu enquadramento à política de investimentos da Classe Única e às normas regulatórias; e

IX. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

8.7.1. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

8.7.2. A cada Nova Emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, com exceção da Primeira Emissão, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro das ofertas das cotas na ANBIMA; (f) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (g) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (h) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou (i) outros custos relacionados às ofertas ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

8.8. Restrições aos Cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 8.9 e 8.10 abaixo.

8.9. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

8.9.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.10. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física. Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas; e (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

8.10.1. Ainda que atendidos os requisitos acima, (i) o cotista pessoa

física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou, ainda, cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não terá direito à isenção prevista no item 8.10 acima.

8.11. Ausência de Garantia de Isenção. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO

9.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará à Administradora pelos serviços de administração, gestão da carteira de investimentos, escrituração, controladoria, liquidação e custódia, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

9.1.1. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

9.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. Remuneração do Consultor Imobiliário. Pela prestação dos serviços

descritos neste Regulamento, o Consultor Imobiliário receberá uma remuneração, a qual será descontada da Taxa de Administração e será paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, conforme detalhado no Contrato de Consultoria.

9.3. Taxa de Performance. Não haverá taxa de performance.

9.4. Outras Taxas. Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada Nova Emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da Nova Emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição. Não haverá taxa de saída.

9.5. Encargos. São considerados encargos do Fundo as seguintes despesas:

I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

II – despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

III – despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

IV – honorários e despesas do auditor independente;

V – emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;

VI – despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VII – honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

X – despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe Única;

XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV – se for o caso, as despesas inerentes à:

a) distribuição primária de cotas; e

b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI – Taxa de Administração;

XVII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

XVIII – taxa máxima de distribuição;

XIX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX – despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;

XXI - contratação da agência de classificação de risco de crédito;

XXII – taxa de performance, caso venha a ser estabelecida;

XXIII – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;

XXIV – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XXV – taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros;

XVI – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVIII – honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

9.5.1. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

9.5.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas no item 9.5. acima e/ou na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo, inclusive aquelas de que trata o art. 96, § 4º da parte geral da Resolução CVM 175, correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo 96 acima referido.

9.5.3. Não obstante o previsto no inciso XIV do item 9.5 acima, conforme faculta o parágrafo único do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

10. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

10.1. Competência. A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas (“Assembleia Geral”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial” e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

10.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. emissão de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;

- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração deste Regulamento;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração;
- XII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XIII. aprovação da cessão e transferência, pelo Fundo a terceiros, dos créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou aprovação de descontos, no mercado financeiro, dos títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

10.2. Assembleia Ordinária. Anualmente, a Assembleia Especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

10.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

10.3. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas

esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

10.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

10.3.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

10.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

10.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

10.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

10.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.3.6. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 10.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 10.3.5.1, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

10.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no mesmo artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.3.9. Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

10.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

10.3.11. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

10.3.12. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

10.3.13. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

10.3.14. Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

10.4. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5. Deliberação. As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

10.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do item 10.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

10.5.2. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.5.3. Somente podem votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

10.5.4. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

10.5.5. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;

- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.5.6. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

10.6. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

10.6.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III

da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

- V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.6.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

10.6.3. Desde que observadas as disposições previstas no item 10.6 deste Regulamento e no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a Classe Única poderá investir em Ativos Alvo que tenham o Consultor Imobiliário ou empresa do seu grupo econômico como sócio e/ou administrador do próprio Ativo Alvo ou do Shopping detido pelo veículo investido; e (ii) o Consultor Imobiliário ou empresa do seu grupo econômico poderá tornar-se o administrador de Shoppings integrantes da carteira da Classe Única (direta ou indiretamente).

10.6.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

10.7. Pedido de Procuração. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

10.7.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.7.3. Nas hipóteses previstas no item 10.7.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

10.7.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1. Representante de Cotistas. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

11.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única

tiver até 100 (cem) cotistas.

11.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

11.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da classe;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a classe; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.1.6. As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.1.7. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

11.1.8. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de

Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.1.9. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

11.1.10. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

12. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

12.1. Liquidação. A liquidação da Classe Única dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Especial, que deverá deliberar, minimamente, sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

12.1.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

12.1.2. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

12.1.3. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.1.4. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia Especial e do plano de liquidação de que trata o item 12.1.1 acima à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia.

12.1.5. No âmbito da liquidação da Classe Única, a Administradora deve:

- I. suspender novas subscrições de cotas, salvo se deliberado em

contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à assembleia de que trata o item 12.1 acima;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas da Classe Única, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; e

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas.

12.1.6. No âmbito da liquidação da Classe Única, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento de:

I. vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

II. limites relacionados à composição e diversificação da carteira de Ativos, conforme estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

12.1.7. A Superintendência da CVM competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

12.2. Encerramento. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

13. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. Informações Periódicas. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

- a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13.1.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

13.2. Informações Eventuais. A Administradora deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos

representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do item 13.1 acima.

13.2.1. Para efeitos do inciso III do item 13.2 acima, são exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe Única;

II – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

III – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

V – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe Única;

V – a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

VI – alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe Única ou aos cotistas;

VII – contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

VIII – contratação de agência de classificação de risco;

IX – mudança na classificação de risco atribuída à Classe Única;

X – alteração de Prestador de Serviço Essencial;

XI – fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe Única;

XII – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

XIII – cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e

XIV – emissão de cotas Classe Única.

13.3. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

13.3.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.4. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Dias Úteis. Entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

14.2. Foro. Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

14.3. Fatores de Risco. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe Única e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.4. Esclarecimentos aos investidores serão prestados por meio da Central de Atendimento Banco do Brasil S.A., conforme telefones abaixo:

Central de Atendimento BB

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

4004 0001 ou 0800 729 0001

(para serviços transacionais: saldo, extratos, pagamentos, resgates, transferências, demais transações, informações e dúvidas)

Serviços de Atendimento ao Consumidor - SAC

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0722 (para atendimento de: reclamações, cancelamentos, informações e dúvidas gerais)

+ 55 11 2845 7823 (ligações do exterior, inclusive a cobrar)

Deficiente Auditivo ou de Fala

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0088

Ouvidoria BB

Atendimento em dias úteis, das 8h às 18h

0800 729 5678

(reclamações não solucionadas nos canais habituais de atendimento – agências, SAC e demais pontos)

Suporte Técnico

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0200

(orientações técnicas para o uso adequado dos canais de atendimento)

Rio de Janeiro (RJ), 18 de março de 2024.

**BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administradora e Gestora

DocuSigned by
Carolina Correa de Albuquerque
Signed By: CAROLINA CORREA DE ALBUQUERQUE
CPF: 00000000000
Signing Time: 18/03/2024 | 16:14:57 BRT
O: BB-RECURSOS DISTRIBUIDORA
C: BR
Email: AC-CORR@BB.COM.BR


Carolina Corrêa de Albuquerque
Gerente Executiva

DocuSigned by
Flavio Mattos G. De Almeida
Assinado por: FLAVIO MATTOS GONCALVES DE ALMEIDA.0005500794
CPF: 00000000000
DataHora de Assinatura: 18/03/2024 | 17:06:18 BRT
O: BB-RECURSOS DISTRIBUIDORA
C: BR
Email: AC-CORR@BB.COM.BR


Flavio Mattos G. De Almeida
Gerente Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

- **INTRODUÇÃO**

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) foi elaborado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Gestor” ou “BB Asset”), gestor do **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento da categoria fundo imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”) e disciplinado pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e seus anexos, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 54.375.187/0001-37 (“FUNDO”).

Este estudo considerou premissas que tiveram como base fatos históricos do mercado imobiliário e financeiro, visão da situação atual e, principalmente, as expectativas futuras da economia brasileira, do mercado de fundos de investimento (especialmente do mercado de fundos imobiliários), a visão do panorama atual e perspectivas para o mercado financeiro de uma forma geral, além da visão do Gestor para o Fundo e seus ativos-alvo durante os próximos anos.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas do Gestor aplicáveis na data de realização deste Estudo. Assim sendo, as conclusões aqui previstas não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade ou performance do Fundo, de suas cotas e dos ativos de sua carteira. O Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios e investimentos aqui apresentados.

Antes de subscrever as cotas do Fundo (“Cotas”), os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto (conforme abaixo definido), em especial a seção dos “Fatores de Risco”.

O objetivo do presente Estudo é: **(i)** explorar os critérios adotados pelo Gestor na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos em seu Regulamento (“Regulamento”) e na respectiva política de investimentos; **(ii)** explorar os critérios adotados pelo Gestor na alocação dos imóveis na carteira do Fundo, conforme previstos em seu Regulamento e na respectiva política de investimentos e **(iii)** avaliar a viabilidade financeira para as Cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito do lançamento de Oferta (conforme abaixo definida).

A intenção do Fundo é realizar investimentos em imóveis do setor de shopping centers, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e rendimentos decorrentes da rentabilidade de tais ativos, nos termos do Regulamento. O fundo adotará um criterioso processo de escolha e alocação dos imóveis, contando com a consultoria técnica especializada da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi”).

Os investimentos deverão somar o valor aproximado de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), líquidos dos valores incorridos para cobrir os custos inerentes à oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), bem como demais despesas previstas em seu Regulamento e no Prospecto da Oferta.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Exceto quando especificamente definidos neste Estudo, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA*” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

- **GESTOR**

O Gestor adota práticas de alto nível de governança do setor de gestão de recursos e administração de carteiras de valores mobiliários. Possui conselho de administração próprio e sua diretoria executiva é composta por um Diretor Presidente e três Diretores Executivos, todos estatutários. Além disso, possui conselho fiscal para assegurar a fiscalização dos atos de gestão.

O Gestor adota modelo de administração baseado na decisão colegiada em todos os níveis, tendo estruturados comitês internos com instâncias deliberativas. A decisão colegiada, além de minimizar os riscos, possibilita a integração de diversas visões e análises sobre os temas, o que agrega valor e qualidade à decisão, promovendo o compartilhamento de conhecimentos e responsabilidades.

A adoção das boas práticas de governança enseja o monitoramento periódico dos documentos que regulam os aspectos comportamentais a serem observados na condução dos negócios e atividades da organização, incluindo as políticas da empresa, o que reforça o compromisso de sua administração com a ética, a transparência, a consistência, a equidade e a responsabilidade socioambiental.¹

¹ Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança BB Asset Management 2023

Com o objetivo de fortalecer a prestação de contas e controladoria, a regulação e autorregulação, o planejamento e a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa, tais processos foram segregados em área específica, a Gerência de Gestão Corporativa, fortalecendo o compromisso de atuar cada vez mais com confiabilidade, consistência, transparência e comprometimento.²

A total segregação entre a gestão do patrimônio de terceiros e a área de operações financeiras dos recursos próprios do Banco do Brasil segue o conceito de "Chinese Wall" exigido pelo Banco Central do Brasil e garante a transparência e a equidade na condução das operações da BB Asset.

Periodicamente a BB Asset revisa sua estrutura, visando uma melhor adequação da empresa ao mercado, cada vez mais dinâmico e competitivo. Essas medidas possibilitam a criação de um mecanismo de gestão entre a área de clientes e de operações, originando uma busca constante por performance, evolução da qualidade dos serviços prestados e um maior entendimento das necessidades dos clientes.

Todo processo de gestão é acompanhado pela Área de Riscos, que atua com completa independência e autonomia e pelo Compliance. Ambas se reportam diretamente ao Diretor Presidente da BB Asset.

Os gestores são responsáveis pela elaboração da estratégia e os operadores executam as movimentações da carteira. Essa segregação permite que os administradores sejam menos influenciados em momentos de "stress" do mercado, podendo assim traçar cenários e estratégias que tenham por base uma análise de conjuntura econômica sólida e que reflitam a realidade das empresas, sustentada por uma análise fundamentalista.³

Destaques em relação ao Gestor:

- Ocupa posição de liderança⁴ na indústria de fundos de investimento no Brasil, com aproximadamente R\$1,5 trilhão sob gestão.
- É subsidiária integral do Banco do Brasil.
- Oferece soluções de investimento para todos os segmentos e perfis de investidores.

Rating e Certificações do Gestor⁵:

1. Moody's, que atesta que o gestor possui um ambiente de qualidade de gestão e controle excelentes. Certificação desde 2006, com reavaliação em maio de 2022.

2 Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança BB Asset Management 2023

3 Fonte: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/gestao#/>

4 Fonte: Ranking de Gestores de Fundos de Investimento ANBIMA dezembro/2023 - https://www.anbima.com.br/data/files/7C/02/C0/02/3A32D8104606BDC8B82BA2A8/Ranking%20de%20Gestao%20-%20202312_valor.xls

5 Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança BB Asset Management 2023

2. A nota da Fitch (“Excelente”) reflete que a capacidade de gestão de ativos do Gestor é considerada extremamente robusta comparada às melhores práticas adotadas pelos gestores de recursos internacionais. Certificação desde 2012, com reavaliação em setembro de 2022.
3. ISO 9001:2015. Processo de Análise de Risco e de Crédito Fundação Vanzolini, representa um dos mais renomados títulos internacionais em qualidade de serviços e processos. Certificação desde 2012, com revalidação em agosto de 2018.
4. Em 2022, recebeu o selo Women on Board (WOB), que reconhece as boas práticas em ambientes corporativos, oriundos da diversidade em posições de liderança.
5. Em 2010 a BB Asset tornou-se signatária do Principles for Responsible Investment - PRI, comprometendo-se a adotar os princípios desta iniciativa de investidores internacionais apoiada pela ONU.
6. Em dezembro de 2018, tornou-se signatária dos Women’s Empowerment Principals - WEPs, uma iniciativa da ONU Mulheres em parceria com o Pacto Global, no incentivo de promover a equidade de gênero e ampliar a participação feminina em cargos de liderança.



Para atuar na assessoria em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, o administrador do Fundo contratará, às suas expensas, a Iguatemi para prestar o serviço de consultoria especializada ao Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, nos termos da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo III.

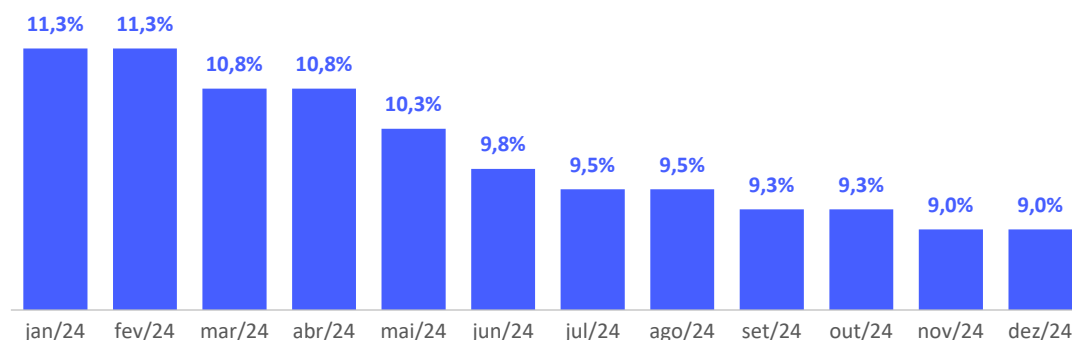
O Consultor Especializado será responsável pela prestação dos serviços de consultoria técnica especializada, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, o serviço de identificação, auxílio à negociação, análise, diligência e aquisição dos Ativos Imobiliários, e será também responsável pela administração financeira, legal, comercial e operacional (manutenção) dos Ativos Imobiliários.

VISÃO GERAL DO SETOR

Análise do Cenário Macroeconômico

Olhando para frente, em meio à expectativa favorável para a inflação corrente e um ambiente fiscal doméstico que indica um caminho de sustentabilidade do endividamento público no médio prazo, espera-se que o Comitê de Política Monetária do Banco Central siga no ciclo de flexibilização dos juros nas próximas reuniões.

Para 2024, a expectativa é de continuidade do processo de corte de juros, com Selic atingindo 9,00% a.a.

SELIC permanecerá em campo contracionista em 2024

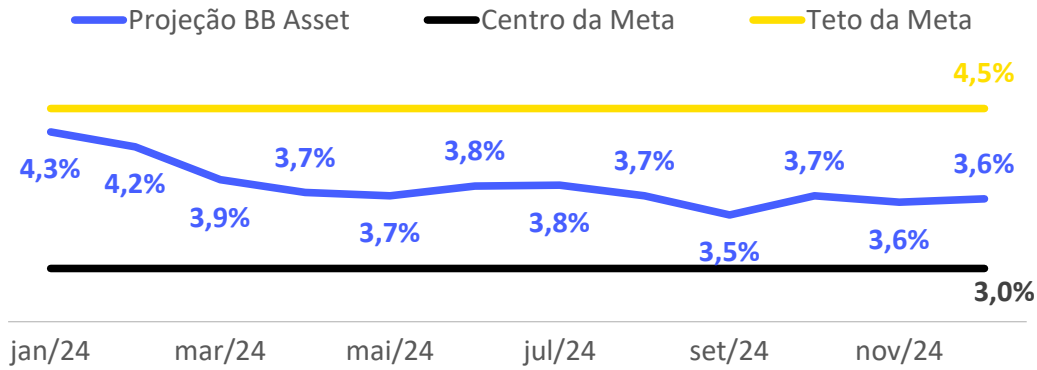
Fonte: Banco Central do Brasil e BB Asset

Com a dinâmica atual de desaceleração da inflação, projetamos 3,65% para o IPCA ao final de 2024 e destacamos que acreditamos ser improvável a mudança na continuidade dos cortes da Taxa SELIC, pelo BACEN, muito embasado pelos seus comentários ao longo de 2023.

Os elementos mais relevantes para essa avaliação estão associados à trajetória do juro internacional e à perspectiva positiva fiscal doméstica, ambos com potencial de impactar expectativas e projeções de inflação⁶.

⁶ Fonte: Macroeconomia BB Asset - 2024

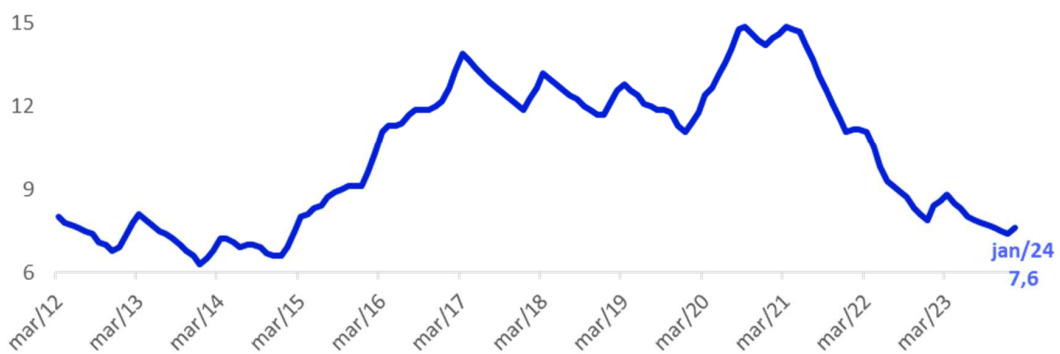
Projeção Inflação ao consumidor (IPCA) - % acumulado 12 meses



Fonte: Banco Central do Brasil e BB Asset

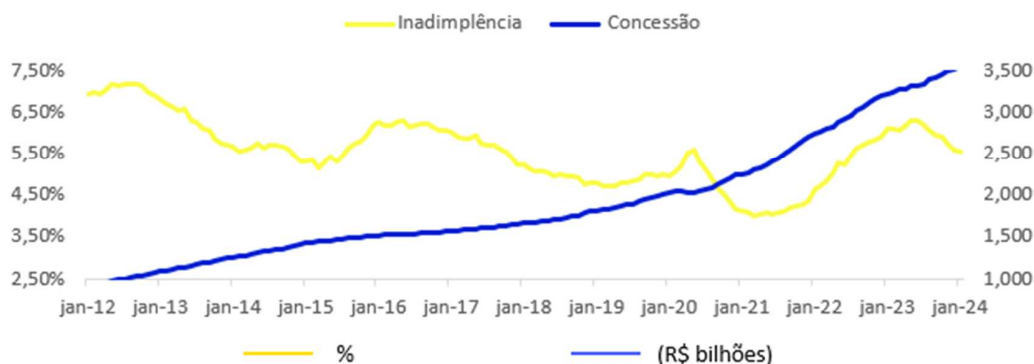
Em função da queda da taxa SELIC, verifica-se desdobramentos que impactam diretamente os setores ligados a consumo. A diminuição de desemprego e da inadimplência, aliadas a um aumento da concessão de crédito impulsionam a propensão de consumo das famílias.

Taxa de Desemprego (Mensal - %)



Fonte: Banco Central do Brasil e BB Asset

Crédito Pessoa Física (Sistema Financeiro)



Fonte: Banco Central do Brasil e BB Asset

Indústria de Fundos Imobiliários

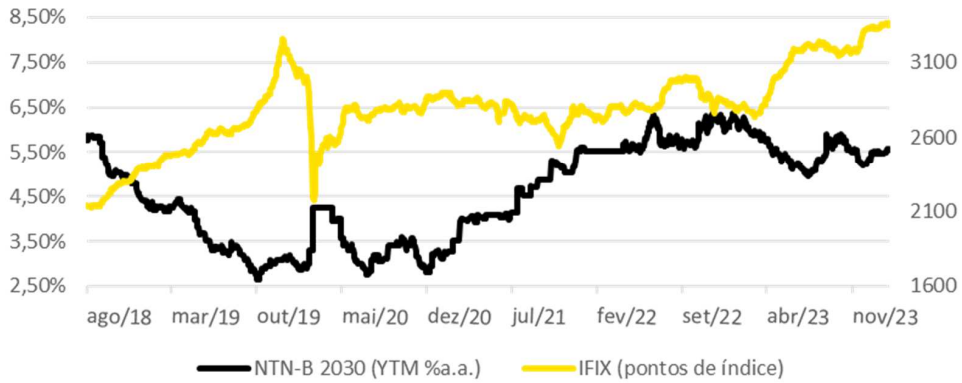
O mercado de fundos imobiliários encerrou o ano de 2023 com um desempenho positivo. O principal impulsionador desse movimento foi o processo de redução dos juros que, embora tenha sido iniciado apenas em agosto, já vinha sendo precificado pelo mercado desde o início do ano.

IFIX (principal índice de fundos imobiliários da B3) encerrou o ano de 2023 com uma alta de 25,70%, destacando a alta do subíndice IFIX Shopping Center que acumulou alta de 31,83%, em 2023.

Para 2024, mantemos nossa visão otimista para o mercado de FIIs. Os juros futuros, principal variável que influencia esse mercado, devem seguir atrelados aos desdobramentos fiscais, principalmente, no âmbito doméstico. No cenário de curto prazo, no entanto, os juros devem seguir em tendência de queda, o que tende a ser favorável para os FIIs.

Fonte: Bloomberg, Quantum Axis

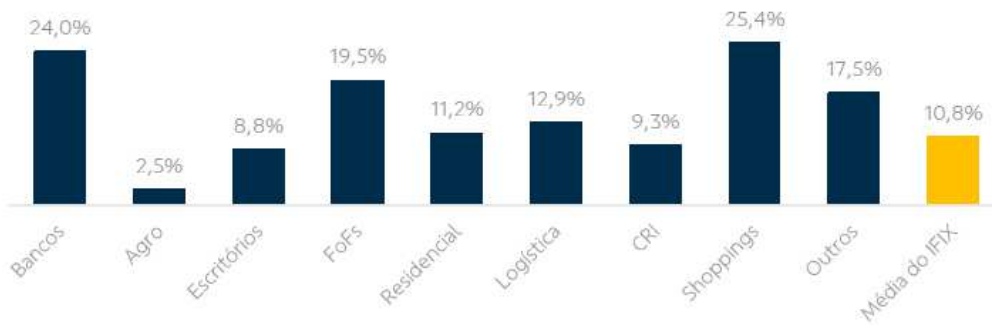
Juros Futuros x IFIX



Fonte: BB-BI

Retorno por Segmento

Varição acumulada em 2023¹

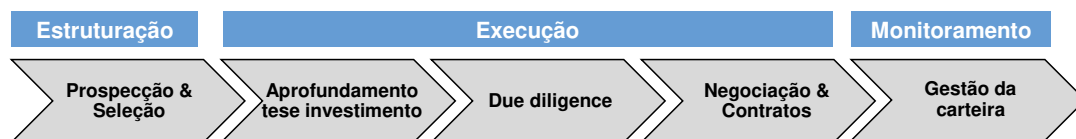


Fonte: BB-BI

- OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO E ESTRATÉGIA**

O fundo adotará um criterioso processo de identificação e análise para a alocação dos recursos. A alocação contará com a consultoria da Iguatemi, que possui como critérios a indicação de ativos diferenciados, com boas localizações, arquitetura de alto padrão e manutenção recorrente.

O processo de investimento será composto por 5 grandes etapas, conforme descrito abaixo:



Espera-se que a sinergia da parceria entre BB Asset e Iguatemi, duas empresas com experiência e *know-how* em seus respectivos segmentos, gere para o cotista a entrega de resultados atrativos e consistentes.

Prospecção & Seleção: tem como principal objetivo definir principais critérios de investimento e criar lista de potenciais ativos que se encaixam nos critérios estabelecidos.

- Definição critérios e parâmetros para seleção de ativos alvo
- Desenvolvimento de banco de dados de ativos da indústria
- Criação de mapa de oportunidades (long & shortlist)
- Priorização dos ativos alvo (listas de prioritários e dormentes)
- Monitoramento de mercado para ativos à venda
- Abordagem de ativos alvo

Aprofundamento da tese de investimento: tem como principal objetivo aprofundar conhecimento sobre o ativo e seu potencial de crescimento, e dar início às negociações.

- Realização de troca de informação e visita in-loco
- Aprofundamento de análise financeira, imobiliária e fiscal (identificação de oportunidades e limitações)
- Criação de estudo de viabilidade econômica contendo retorno esperado
- Negociação das condições preliminares
- Assinatura de contrato de exclusividade

Due diligence: tem como principal objetivo fazer um levantamento preciso sobre os dados financeiros, jurídicos, de engenharia e de meio ambiente do ativo alvo, a fim de identificar potenciais riscos da operação e corroborar tese de investimento.

- Criação de lista com pontos de atenção e riscos
- Refinamento de estudo de viabilidade
- Redefinição de condições comerciais se for o caso

Negociações & Contratos: tem como principal objetivo definir as condições comerciais finais e redigir contratos definitivos.

- Negociação final entre as partes
- Elaboração das minutas finais dos contratos
- Definição estrutura da operação
- Conclusão da operação

Monitoramento: tem como principal objetivo acompanhar a performance do ativo na carteira de investimento e definir momento para reciclagem do portfólio visando ganho de capital.

- Acompanhamento da performance através de reuniões com gestão e análise de relatórios
- *Benchmarking* do ativo com principais concorrentes e indústria
- Decisão sobre permanecer ou reciclar ativo da carteira visando ganho de capital e nova

Sobre o Fundo



BB Premium Malls FII

- Taxa de administração: 0,80%
- Ticker : BBIG11
- Público Alvo: Investidores em Geral
- Oferta Pública pelo rito automático da ICVM 160
- Valor inicial da cota*: R\$10,00
- Carteira: imóveis + ativos de liquidez

* Cota bruta sem custos de oferta

O **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O FUNDO é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), e não possui subclasses.

Para os fins do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“Código ANBIMA” e “ANBIMA”) e das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), a Classe Única do Fundo é classificada como “FII Renda Gestão Ativa”, enquadrado no segmento “Shoppings”.

A Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Objetivo

A Classe Única tem por objetivo principal a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, **em empreendimentos imobiliários do tipo shopping center e/ou correlatos**, tais como, mas não limitados a strip malls, outlet centers, power centers, centros comerciais, centro comerciais em mixed use projects, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões (“Shoppings”), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo.

A aquisição dos Shoppings e dos direitos reais sobre os Shoppings pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investir, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; ou (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Shoppings em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução (sendo os ativos descritos nas alíneas (i) a (iv) acima, em conjunto com os Shoppings e os direitos reais sobre os Shoppings, definidos como “Ativos Alvo”).

Os Shoppings a serem objeto de investimento (direto ou indireto) pela Classe Única deverão atender a pelo menos um dos seguintes critérios de enquadramento:

- (i) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico deve deter fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes, não podendo estar alienando toda sua participação no ativo no momento da aquisição pelo Fundo; ou
- (ii) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico adquira, no mesmo processo de aquisição pelo Fundo, fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes.

6.1.3. Além dos Ativos Alvo, a Classe Única poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados, até o limite de 1/3 (um terço) de seu patrimônio líquido (“Ativos Complementares” e, em conjunto com os Ativos Alvo, “Ativos”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (doravante denominados, em conjunto com os Shoppings, “Ativos Imobiliários”);
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário;
- (x) letras imobiliárias garantidas (doravante denominadas, em conjunto com os ativos previstos nas alíneas (ii) a (ix) acima, de “Ativos - Valores Mobiliários”);
- (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e [operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM]; e
- (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única (doravante denominados, em conjunto com os ativos previstos na alínea (xi) acima, de “Ativos Financeiros”).

NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE É POSSÍVEL QUE OS ATIVOS ALVO DA OFERTA LISTADOS ACIMA NÃO VENHAM A SER ADQUIRIDOS PELOS FUNDO, POR DIVERSOS MOTIVOS, SENDO CERTO QUE NÃO HÁ, NA PRESENTE DATA, QUALQUER PROPOSTA VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS. ASSIM, RESPEITADAS AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, A OFERTA AINDA NÃO POSSUI PIPELINE GARANTIDO.

Carteira do fundo

O BB Premium Malls FII tem um funil de prospecção indicativo que leva em consideração diversas alavancas de geração de valor no seu processo de seleção de ativos alvo.

PRINCIPAIS ALAVANCAS INDICATIVAS



Cidades prioritárias – cidades com alta densidade populacional e renda per capita

ABL – shoppings dominantes em suas respectivas cidades e raios de influência

Perfil – shoppings com perfil de consumidores A e A/B+

Administração – atualmente administrado pela Iguatemi ou que virá a ser administrado pelo grupo

Expansão – ativos com capacidade de expansão

Vetor de crescimento – regiões com perspectiva de adensamento qualificado

Concorrência – pouca ameaça de concorrência qualificada no entorno próximo

Volume mínimo da Oferta: R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)

Taxa de Administração: 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. As taxas do Consultor Especializado Iguatemi e as taxas de Gestão, de Controladoria, de Escrituração e de Custódia estão incluídas nesse valor.

Taxa de Performance: não há

Preço por Cota: R\$10,00 (dez reais)

Investimento mínimo: R\$100,00 (cem reais)

- **ESTUDO DE VIABILIDADE**

Premissas

Patrimônio Líquido Estimado

Para o estudo foi considerado uma estimativa patrimonial de aproximadamente R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

Prazo para alocação

O prazo estimado para a aquisição dos imóveis é de cerca de 2 meses.

Rentabilidade dos recursos em Caixa

Enquanto as aquisições não forem realizadas, o montante captado com a oferta ficará investido em ativos de renda fixa de baixo risco, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários, CDB ou LCI. Ou ainda, a alocação poderá ocorrer em cotas de fundos imobiliários e demais ativos previstos na política de investimento do fundo, conforme o seu Regulamento, com rentabilidade esperada de 89% do CDI.

Taxa de Administração do Fundo

A taxa de administração de 0,80% a.a. engloba os encargos devidos ao Gestor, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Consultor Imobiliário, e não inclui os demais encargos do fundo, os quais serão debitados diretamente do fundo de acordo com o Regulamento e na regulamentação vigente. A taxa de administração não será cobrada nos 3 meses iniciais do fundo ou até que o primeiro imóvel seja adquirido, o que acontecer primeiro.

Seller Note

No presente estudo estimou-se ainda que a aquisição dos empreendimentos para a carteira do Fundo ocorrerá sob a forma de Seller Note, com 50% da aquisição dos imóveis sendo paga à vista, 25% em 6 (seis) meses e os 25% restantes em 12 (doze) meses.

O saldo a ser quitado no parcelamento será corrigido pelo IPCA, sendo esse o custo do Seller Note (linha “juros seller note” da planilha de projeções abaixo).

Carteira

Inicialmente, consideramos um *pipeline* de aquisições do fundo composto por dois imóveis.

Opção de Compra do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário terá a opção de compra dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única (“Opção de Compra”), a qual poderá ser exercida a qualquer momento e a exclusivo critério do Consultor Imobiliário, durante um período de 5 (cinco) anos contados a partir do 24º (vigésimo quarto) mês em que o respectivo Ativo Alvo passar a integrar a carteira da Classe Única, observadas, conforme aplicáveis, as disposições acerca de conflito de interesses previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, devendo ser observadas, ainda, as seguintes condições para o exercício:

(i) A Opção de Compra poderá ter por objeto, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da propriedade da Classe Única sobre cada Ativo Alvo, devendo ser respeitados os direitos de preferência de eventuais condôminos e demais terceiros, não havendo um percentual mínimo a ser observado;

(ii) Caso o Consultor Imobiliário decida exercer a Opção de Compra, poderá fazê-lo em relação a um ou mais Ativos Alvo detidos pela Classe Única há mais de 24 (vinte e quatro) meses na data do exercício, podendo adquirir percentuais distintos sobre a participação detida pela Classe Única em cada um dos referidos ativos;

(iii) O preço de exercício da Opção de Compra (“Preço da Opção”) para cada Ativo Alvo será calculado da seguinte forma, devendo ser observado o Preço Mínimo estabelecido no item seguinte: o Fundo e o Consultor Imobiliário deverão contratar, cada um individualmente e às suas expensas, uma dentre as seguintes empresas de avaliação independente: Cushman & Wakefield, Colliers International, CBRE e Jones Lang LaSalle. O preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética do valor apontado nos 2 (dois) laudos de avaliação elaborados pelas empresas contratadas pelo Fundo e Consultor Imobiliário, desde que a variação entre as duas avaliações seja de até 10% (dez por cento). Caso a variação entre as 2 (duas) avaliações seja superior a 10% (dez por cento), o Fundo e o Consultor Imobiliário elegerão de comum acordo uma terceira empresa dentre as elencadas acima para produção de um novo laudo, devendo esses ratearem em partes iguais os custos de contratação. Nessa hipótese, o preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética dos 02 (dois) laudos de valores mais próximos, sendo desconsiderado o laudo de valor mais divergente entre os 03 (três);

(iv) o Preço da Opção deverá corresponder, no mínimo, ao valor que resulte para o Fundo um rendimento em relação ao investimento feito pelo Fundo quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo (“Data de Aquisição”) equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) desde a Data de Aquisição, acrescida de um spread de 7,00% (sete por cento) ao ano, descontada a totalidade das receitas auferidas pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) relativas ao(s) Ativo(s) Alvo objeto da Opção de Compra, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA + 7,00% a.a.) (“Preço Mínimo”);

(v) O Preço da Opção será pago da seguinte forma: à vista;

(vi) Na hipótese de o Ativo Alvo estar onerado no momento da Opção de Compra, do Preço da Opção deverá ser subtraído o montante correspondente ao valor de quitação da dívida que gerou o ônus, proporcional à participação do Fundo no referido Ativo Alvo;

(vii) A Opção de Compra poderá ser exercida mais de 1 (uma) única vez em relação a cada Ativo Alvo, até que se atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) da propriedade total detida pela Classe Única em cada Ativo Alvo no momento do exercício da Opção de Compra pela primeira vez em relação a tal ativo (“Primeiro Exercício”), sendo certo que, na hipótese de o Fundo adquirir nova participação em tal Ativo Alvo após o Primeiro Exercício, tal participação adicional será considerada como um novo Ativo Alvo para fins desta cláusula;

(viii) A Opção de Compra poderá ser exercida pelo Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico; e

(ix) Direito de Venda Conjunta (Tag Along): caso o Consultor Imobiliário detenha participação em qualquer Ativo Alvo, seja a partir do exercício da Opção de Compra ou aquisição direta de terceiro, na hipótese de o Consultor Imobiliário receber uma proposta de algum interessado (“Potencial Adquirente”) na aquisição de toda sua participação naquele determinado Ativo Alvo e decidir aceitar a proposta, o Consultor Imobiliário deverá notificar o Fundo, o qual terá, então, o direito de exigir que a alienação da fração ideal detida pelo Consultor Imobiliário em determinado Ativo Alvo englobe, no todo ou em parte, a fração ideal do mesmo Ativo Alvo então detida pelo Fundo (“Direito de Venda Conjunta”). Fica esclarecido que o Direito de Venda Conjunta ao Potencial Adquirente assegurará ao Fundo o direito de vender sua participação em determinado Ativo Alvo pelo mesmo preço unitário e de acordo com as mesmas condições acordadas entre o Potencial Adquirente e o Consultor Imobiliário.

Cap Rate de aquisição

A previsão do cap rate médio de aquisição dos imóveis que estarão na carteira é de 7,8% a.a. Essa estimativa corresponde a uma média dos cap rates de aquisição praticados atualmente no mercado de shopping centers com características similares aos ativos que compõem o pipeline.

NOI (Net Operating Income) = Receita Operacional Líquida – Despesas Operacionais.

Onde:

Receita Operacional Líquida – somatório das receitas de aluguéis (mínimo mensal e aluguéis variáveis (overage), das receitas de locações temporárias, das receitas de estacionamento, das receitas de vendas de pontos e de todas as demais receitas relacionadas com a operação do empreendimento, deduzindo-se destas receitas os descontos concedidos aos lojistas e o ISS sobre as receitas do estacionamento;

Despesas Operacionais – são as despesas relacionadas com a operação do shopping, como custos do estacionamento, custos de áreas vagas e condomínio irre recuperável, custos com a contratação de auditorias, honorários de advogados, taxa de administração do

empreendimento, corretagem na contratação de lojas, repasses ao fundo de promoção, dentre outras.

O estudo considera uma projeção média de R\$ 4,6 milhões ao mês para o NOI no ano 1 (início maio/2024), R\$ 5,9 milhões ao mês no ano 2 e R\$ 6,2 milhões ao mês no ano 3. Esses números foram estimados a partir de dados reais do setor de administração de shoppings no ano de 2023. Foi considerado também para 2024 um crescimento do NOI de 7,5% a.a. em relação a 2023.

Para o percentual de distribuição do NOI mês a mês foi considerado o histórico do NOI de anos passados observados no setor de administração de shoppings.

Nas simulações do estudo de viabilidade, verificou-se que a rentabilidade estimada para o fundo não é afetada em cenários onde o patrimônio líquido do fundo seja diferente dos R\$ 800 milhões que estão sendo considerados, pois utilizou-se como premissa o fluxo de caixa calculado a partir do NOI projetado para os imóveis. Assim, o que poderá variar em função do patrimônio captado pelo fundo será o percentual do empreendimento detido pelo fundo, e não a rentabilidade projetada.

CAPEX

Foi utilizada uma premissa de um CAPEX de 4% sobre o NOI dos imóveis a título de despesas com manutenção e benfeitorias dos ativos.

Premissas macroeconômicas

O cálculo ainda leva em consideração as seguintes premissas:

| Premissa | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Projeção Selic | 9,00% | 8,00% | 8,00% |
| Projeção IPCA | 3,79% | 3,29% | 3,29% |
| Projeção IGP-M | 4,17% | 3,35% | 3,35% |
| Crescimento Real | 3,50% | 3,50% | 3,50% |

Fonte:

Macroeconomia - BB Asset

O crescimento real é uma projeção a partir dos dados de crescimento observados nos últimos anos em empreendimentos e aquisições similares às estimadas pelo presente estudo.

Metodologia

A metodologia utilizada na análise baseia-se na projeção de fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta, da seguinte forma:

- (+) NOI
- (-) CAPEX
- (-) Taxa Administração do Fundo

- (-) Juros Seller Note
- (+) Retorno do Caixa
- (+) Ganho de Capital

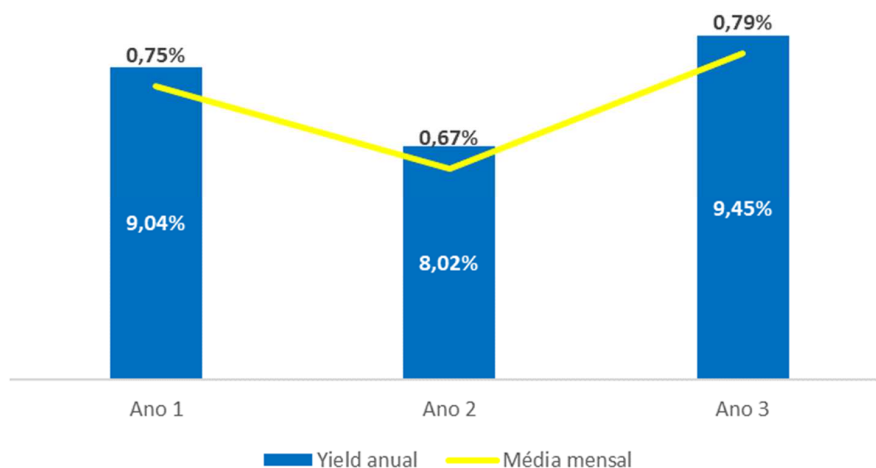
Cenário do Estudo

- **PATRIMÔNIO LÍQUIDO ESTIMADO – R\$ 800.000.000,00 (OITOCENTOS MILHÕES DE REAIS)**

| (R\$ M) | Ano 1 | | | Ano 2 | | | Ano 3 | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| | 1º sem | 2º sem | total | 1º sem | 2º sem | total | 1º sem | 2º sem | total |
| DISTRIBUIÇÃO FUNDO | | | | | | | | | |
| (=) NOI | 21,5 | 34,2 | 55,7 | 34,9 | 36,5 | 71,4 | 35,1 | 39,6 | 74,6 |
| (-) Capex | -0,9 | -1,4 | -2,2 | -1,4 | -1,5 | -2,9 | -1,4 | -1,6 | -3,0 |
| (-) Taxa ADM FII | -2,1 | -3,2 | -5,3 | -3,2 | -3,2 | -6,4 | -3,2 | -3,2 | -6,4 |
| (-) Juros seller note | -3,1 | -5,0 | -8,1 | -0,5 | 0,0 | -0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| (+) Retorno caixa | 22,2 | 10,1 | 32,3 | 2,5 | 0,0 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| (+) Ganho de capital | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,3 | 0,0 | 10,3 |
| Distribuição | 37,7 | 34,7 | 72,3 | 32,3 | 31,9 | 64,2 | 40,8 | 34,8 | 75,6 |
| Yield mensal (médio) | 0,78% | 0,72% | 0,75% | 0,67% | 0,66% | 0,67% | 0,85% | 0,72% | 0,79% |
| Distribuição de Rendimentos anual | | | 9,04% | | | 8,02% | | | 9,45% |
| Distribuição de Rendimentos anual (considerando gross up de 15%) ¹ | | | 10,64% | | | 9,43% | | | 11,12% |

¹ Foi considerado uma alíquota de 15% de Imposto de Renda para todos os anos do estudo de viabilidade.

Projeção de Distribuição de Rendimentos



O Retorno Total (rentabilidade esperada para a carteira do fundo) é composto pelo yield LTM e pela apreciação das cotas do Fundo, que considera um cap médio de 7,8% mantido estável ao longo de todo o período, sobre o NOI dos últimos 12 meses.

No primeiro ano, a rentabilidade projetada é resultado da aplicação do caixa com rendimento esperado de 89% do CDI durante os 2 meses iniciais do fundo (tempo previsto para a aquisição dos imóveis); Em seguida à aquisição dos imóveis (com pagamento de 75% do preço de compra no intervalo de 6 meses), verifica-se o incremento do NOI a partir desse período. Como custos, teremos o CAPEX de manutenção dos imóveis, a taxa de administração do Fundo e os juros do Seller Note.

No início do segundo ano projetamos o pagamento dos 25% restantes dos imóveis, e conseqüentemente, a aplicação em caixa está sendo considerada apenas para os valores remanescentes necessários para a liquidez do dia a dia do fundo. O NOI se mantém constante e a rentabilidade do fundo é impactada principalmente pela rentabilidade dos imóveis.

No terceiro ano a rentabilidade projetada é influenciada principalmente pelo exercício de 10% do Direito de Preferência pelo Iguatemi, além da rentabilidade proporcionada pelos imóveis. Além disso, teremos o ganho de capital decorrente do exercício da Opção de Compra pela Iguatemi. Esse ganho será distribuído no primeiro semestre sob a forma de rendimentos aos cotistas. O principal será reinvestido a um cap médio de 7,8% no período de 2 meses contados da data do exercício. Durante esse período o caixa ficará investido em ativos de renda fixa de baixo risco com rentabilidade esperada de 89% do CDI.

Demonstrativo de Custos da Oferta

| Comissões e Despesas | Custo Total da Oferta (R\$) | % em relação ao Montante da Oferta | Custo Unitário por Cota (R\$) |
|--|-----------------------------|------------------------------------|---|
| Comissão de Estruturação e Coordenação | 1.200.000,00 | 0,1500% | 0,0150 |
| Comissão de Distribuição | 20.000.000,00 | 2,5000% | 0,2500 |
| Tributo sobre a Comissão de Distribuição | 2.264.305,48 | 0,2830% | 0,0283 |
| Assessores Legais (considerando tributos) | 301.537,50 | 0,0377% | 0,0038 |
| CVM - Taxa de Registro | 300.000,00 | 0,0375% | 0,0038 |
| ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo | 83.536,00 | 0,0104% | 0,0010 |
| B3 - Taxa de Análise (Padrão) de Ofertas Públicas (fixa) | 15.200,12 | 0,0019% | 0,0002 |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Fixa) | 15.200,12 | 0,0019% | 0,0002 |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Variável) | 280.000,00 | 0,0350% | 0,0035 |
| Custos de Marketing e outros custos | 15.000,00 | 0,0019% | 0,0002 |
| TOTAL | 24.474.779,22 | 3,0593% | 0,3059 |
| Preço por Cota (R\$) | Custo por Cota (R\$) | | % em relação ao valor unitário da Cota |
| 10,00 | 0,31 | | 3,0593% |

Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, sendo certo que não serão devidos pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, qualquer taxa de distribuição primária.

Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Conclusões

Consideramos que a experiência e liderança da BB Asset no mercado de fundos de investimento, a visão do Gestor para o Fundo e seus ativos-alvo para os próximos anos agregam um valor diferenciado ao produto e possibilitam constatar positivamente a viabilidade do FUNDO. Do ponto de vista financeiro, as receitas provenientes dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo proporcionam uma distribuição de rendimentos adequada e geração de valor ao cotistas a curto, médio e longo prazo. Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo ao longo dos próximos anos.



As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nas receitas dos Ativos do Fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento.

AS ESTIMATIVAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM ELABORADAS PELO GESTOR E NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA, REVISÃO, COMPILAÇÃO OU QUALQUER OUTRO PROCEDIMENTO POR PARTE DE AUDITOR INDEPENDENTE OU QUALQUER OUTRA EMPRESA DE AVALIAÇÃO. AS CONCLUSÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE DERIVAM DA OPINIÃO DO GESTOR E SÃO BASEADAS EM DADOS QUE NÃO FORAM SUBMETIDOS A 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 DO FUNDO 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.

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.

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Gestora

DocuSigned by
Assinado por FLAVIO MATTOS GONCALVES DE ALMEIDA 09850303794
CPF: 09850303794
Data/Hora da Assinatura: 20/03/2024 | 15:18:01 BRT
O ICP-Brasil, Ou Presencial
C. SR1
Emissor: AC CertSign-SP-03
ICP-Brasil
JANCRIBDEBFA800

Flavio Mattos G. De Almeida

Gerente Executivo

DocuSigned by
Assinado por ISAAC MARCOVITZ 28449168764
CPF: 08461905764
Data/Hora da Assinatura: 20/03/2024 | 12:53:51 BRT
O ICP-Brasil, Ou Certificado Digital
C. SR1
Emissor: AC CertSign-SP-03
ICP-Brasil
28276788723F45A

Isaac Marcovitz

Gerente Executivo



ANEXO IV - INFORME ANUAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**SUPLEMENTO K – INFORME
ANUAL – FII**

Conteúdo do Informe Anual, conforme previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III

| | | |
|---|--|--|
| Nome da Classe: BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | CNPJ da Classe: 54.375.187/0001-37 | Data de Funcionamento: 18/03/2024 |
| Público-Alvo: Investidores em geral | Código ISIN: BRBBIGCTF004 | Quantidade de cotas emitidas: 80.000.000 |
| Classe Exclusiva: Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: Não | |
| Classificação autorregulação: FII Tijolo Renda Gestão Ativa – Segmento Shoppings | | |
| Prazo de Duração: Indeterminado | Encerramento do exercício social: 30/06 | |
| Mercado de negociação das cotas: MB organizado | Entidade administradora de mercado organizado: N/A | |
| Nome do Administrador: BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ do Administrador: 30.822.936/0001-69 | |
| Endereço: Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro | Telefone: (21) 3808-7500 | |
| Site: www.bb.com.br/bbpremiummalls | E-mail: bbasset.estruturados@bb.com.br / bbasset.produtos@bb.com.br | |
| Competência | 01/2024 | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ / Endereço / Telefone |
|-----|--|---|
| 1.1 | Gestor: BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – BB Asset Management | 30.822.936/0001-69 / Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro, CEP 20031-170 – Rio de Janeiro/RJ / (21) 3808-7500 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO DO BRASIL S.A. | 00.000.000/0001-91 / Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N – CEP 70.073-901 – Brasília/DF / (21) 3808-2811 |
| 1.3 | Auditor Independente: N/A | N/A |
| 1.4 | Formador de Mercado: N/A | N/A |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: N/A | N/A |
| 1.6 | Consultor Especializado: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. | 51.218.147/0001-93 / Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-070 – São Paulo/SP / (11) 3137-6841 / (11) 3137-6876 |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: N/A | N/A |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹: | |
| | Prestador de serviços 1: N/A | N/A |
| | Prestador de serviços 2: N/A | N/A |
| | Prestador de serviços N: N/A | N/A |

| | | | | |
|-----|--|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. | Investimentos do FII | | | |
| 2.1 | <i>Descrição dos negócios realizados no período</i> | | | |
| | Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos |
| | Ativo 1 | | | |
| | Ativo 2 | | | |
| | Ativo N | | | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| 3. | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A | | | |
| 4 | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | <i>Resultado da classe no exercício findo:</i> N/A | | | |
| 4.2 | <i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo:</i> N/A | | | |
| 4.3 | <i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira:</i> N/A | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Entregar como documento anexo (em formato PDF). | | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | Ativo 1 | | | |
| | Ativo 2 | | | |
| | Ativo N | | | |
| 6.1 | Critérios utilizados na referida avaliação: Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. | | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Processo 1, 2, 3,..., N. | | | |
| | Nº do Processo | Juízo | Instância | Data da Instauração |
| | | | | |
| | Partes no processo: | | | |
| | Principais fatos | | Chance de perda (provável, possível ou remota) | |
| | | | | |
| Análise do impacto em caso de perda do processo: | | | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Processo 1, 2, 3,..., N. | | | |
| | Nº do Processo | | Valores envolvidos | |
| | | | | |
| | Causa da contingência: | | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: | | | |

| | | | |
|------------|--|--------------------------------|--|
| 10. | Assembleia de Cotistas | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia de cotistas estarão à disposição dos cotistas para análise: Endereço Físico: Avenida República do Chile, nº 330, 7º e 8º Andar, Torre Oeste, Centro, Rio de Janeiro/RJ Endereço Eletrônico: www.bb.com.br/bbpremiummalls (neste website, no campo “Documentos” clicar em “Oferta Pública” e acessar o documento desejado) | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. A convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer: com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias. | | |
| 10.4 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: | | |
| | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| 12. | Governança | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas | | |

| | | |
|--|---|--|
| Nome: | | |
| Profissão: | | |
| CPF/CNPJ: | | |
| E-mail: | | |
| Formação acadêmica: | | |
| Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia): | | |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| Quantidade de cotas detidas do FII: | | |
| Quantidade de cotas do FII compradas no período: | Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | |
| Data da eleição em Assembleia de Cotistas: | | |
| Término do Mandato: | | |
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | |

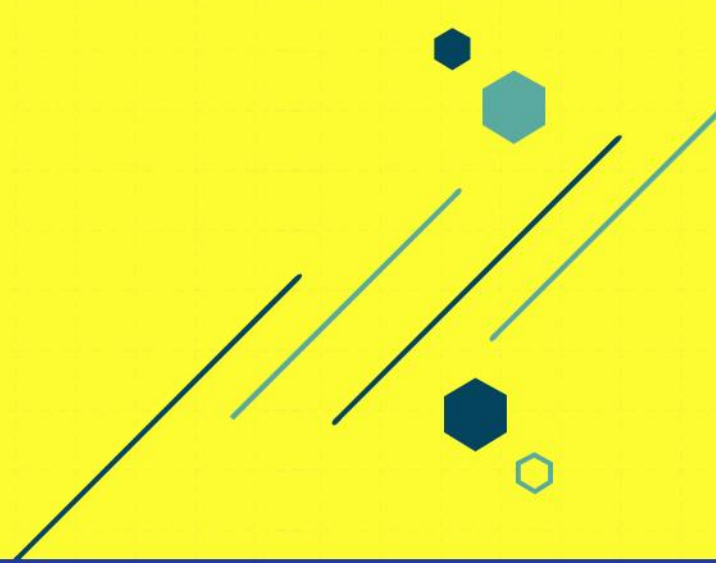
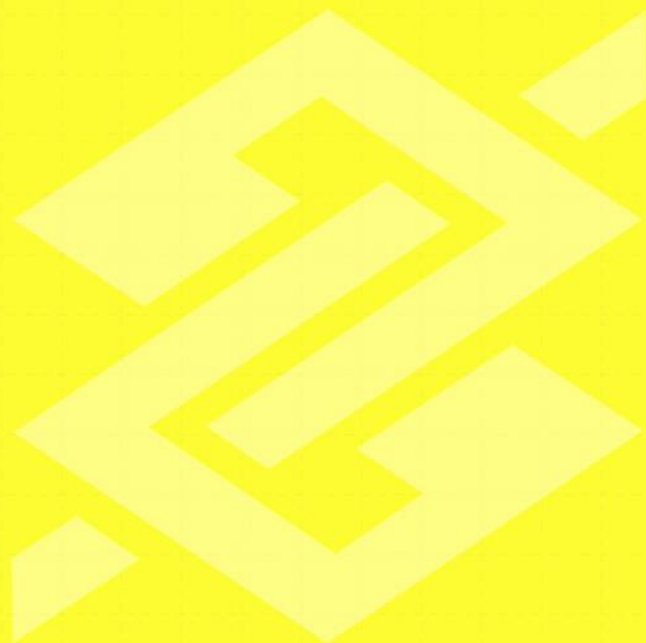
| | Nome da empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
|---|---|-------------|---|---|
| | Empresa 1 | | | |
| | Empresa 2 | | | |
| | Empresa N | | | |
| | Relação de classes em que exerça a função de Representante de Cotistas | | Data da eleição em Assembleia | Término do mandato |
| | Classe 1 | | | |
| | Classe 2 | | | |
| | Classe N | | | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | |
| Evento | | | Descrição | |
| Qualquer condenação criminal | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | | |
| 12.2 | Diretor Responsável pelo FII | | | |
| | Nome: Giselle Cilaine Ilchechen Coelho | | | |
| | Idade: 43 anos | | | |
| | Profissão: Bancária | | | |
| | CPF: 032.395.219-46 | | | |
| | E-mail: gisellecoelho@bb.com.br | | | |
| | Formação acadêmica: Sistemas de Informação | | | |
| | Quantidade de cotas detidas do FII: 0 | | | |
| | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | | Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | |
| | Data de início na função: 14/09/2022 | | | |
| Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos | | | | |
| | Nome da empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
| | BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | 2018 a 2022 | Gerente Executiva | Líder nas áreas de Inovação, Gestão de Pessoas e Gestão Financeira da empresa |
| | | | | |
| | | | | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | |
| Evento | | | Descrição | |
| Qualquer condenação criminal | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | | |
| 13 | Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido | | | |

| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ | |
|------------------------|--|--|---|------------------------|--|--------------------|
| Até 5% das cotas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Acima de 5% até 10% | | | | | | |
| Acima de 10% até 15% | | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | | | | | | |
| Acima de 30% até 40% | | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | | |
| Acima de 50% | | | | | | |
| 14. | Transações a que se refere o art. 31 e inciso IV do art.32, do Anexo Normativo III | | | | | |
| 14.1 | Ativo negociado | Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação) | Data da transação | Valor envolvido | Data da assembleia de autorização | Contraparte |
| | Ativo 1 | | | | | |
| | Ativo 2 | | | | | |
| | Ativo N | | | | | |
| 15. | Política de divulgação de informações: | | | | | |
| 15.1 | <p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos:</p> <p>A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora www.bb.com.br.</p> | | | | | |
| 15.2 | <p>Descrever a política de negociação de cotas da classe, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores:</p> <p>A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora www.bb.com.br.</p> | | | | | |

| | |
|------------|--|
| 15.3 | <p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias da classe, ou disponibilizar o link na rede mundial de computadores:</p> <p>Política de exercício de voto em assembleias disponível em <http://www.bb.com.br/docs/pub/siteEsp/dtvm/dwn/PoliticadeVotoANBID.pdf></p> |
| 15.4 | <p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso:</p> <p>Não possui informação apresentada</p> |
| 16. | <p>Regras e prazos para chamada de capital:</p> <p>As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.</p> |
| | |



BB ASSET



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA