

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

**AUTONOMY**  
INVESTIMENTOS



Autorregulação  
**ANBIMA**

Classificação  
ANBIMA: FII de  
Renda Gestão Ativa –  
Lajes Corporativas

**AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (AIEC11)  
**ICVM 400 - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO**  
**PRIMÁRIA NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,**  
**R\$ 480.000.000,00**

**Julho, 2020**



**Safr**

Investment  
Bank

Coordenador Líder



**Itaú BBA**

Coordenador



**BB INVESTIMENTOS**

Coordenador



**MODAL**

Administrador

**AUTONOMY**  
INVESTIMENTOS

Gestor

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A  
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Aviso

Este Material Publicitário foi preparado pelo Banco J. Safra S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), pelo Banco Itaú BBA S.A. (“**Itaú BBA**”) e pelo BB-Banco de Investimento S.A. (“**BB-BI**”, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Itaú BBA, “**Coordenadores**”) e pela AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda. (“**Gestor**”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo constantes no Regulamento e no Prospecto (conforme abaixo definidos) e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto**”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenadores. O Prospecto poderá ser obtido junto aos Coordenadores, à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), ao **Gestor**, à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 60.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia dos Coordenadores é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

# LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Aviso

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

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 100.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 100.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIACÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE MATERIAL É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONSTARÁ COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE DO FUNDO, BEM COMO DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

OS TERMOS UTILIZADOS NESTA APRESENTAÇÃO, INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS (ESTEJAM NO SINGULAR OU NO PLURAL), QUE NÃO SEJAM DEFINIDOS DE OUTRA FORMA NESTA APRESENTAÇÃO, TERÃO OS SIGNIFICADOS QUE LHE SÃO ATRIBUÍDOS NO PROSPECTO.

O VENDEDOR DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SPE DETENTORA DOS ATIVOS ALVO DO FUNDO, É SOCIEDADE PERTENCENTE AO MESMO GRUPO ECONÔMICO DO GESTOR. DESSA FORMA, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO E A APLICAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO NOS ATIVOS ALVO É CONSIDERADA UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E §2º, C/C ARTIGO 18, XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, DE MODO QUE SUA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO PRÉVIA DE COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES QUE REPRESENTEM, CUMULATIVAMENTE: (I) A MAIORIA SIMPLES DAS COTAS DOS COTISTAS PRESENTES NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) NO MÍNIMO, 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO. PORTANTO, COMO FORMA DE VIABILIZAR A AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SERÁ REALIZADA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES APÓS O ENCERRAMENTO DESSA OFERTA E A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NA QUAL OS COTISTAS DEVERÃO DELIBERAR SOBRE A APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA, DE FORMA QUE O FUNDO DETENHA 100% (CEM POR CENTO) DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA. APÓS A APROVAÇÃO E EFETIVAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES.

# LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Visão Geral da Transação

Informação na Página  
42-50 do Prospecto

- / Ativos 100% locados na modalidade BTS até 2025, gerando yield de 6,96% no primeiro ano (distribuição de dividendos líquida para o investidor).

Principais pilares do fundo:

- i) Qualidade dos Ativos: Rochaverá Diamond Tower (AAA) e Standard (A) são referência em seus contextos<sup>(1)</sup>
- ii) Qualidade dos inquilinos: Dow (rating Fitch: BBB+) e Yduqs/IBMEC (rating S&P: BrAAA)
- iii) Contratos de locação atípicos não-canceláveis até 2025, com 100% de ocupação já contratada, atualização pelo IGPM
- iv) Gestão Autonomy: 100% dedicada ao mercado imobiliário brasileiro desde 2007



### i) Ativos

#### Rochaverá Diamond

- / Torre AAA em localização privilegiada
- / 100% locada
- / Chucri Zaidan (São Paulo, SP)
- / Qualidade técnica

### ii) Inquilinos

#### Dow Brasil (100%)

- / Multinacional do setor químico (valor de mercado USD 32 B – 16/07)
- / Rochaverá é sua sede na América Latina
- / Inquilino desde 2010

### iii) Contratos

#### Built-to-suit

- / Não pode ser cancelado até 2025 ('take or pay')
- / Atualizado por IGPM



#### Standard Building

- / Torre A em localização privilegiada
- / 100% locada
- / Centro (Rio de Janeiro, RJ)
- / Ativo histórico (retrofit)

#### IBMEC / YDUQS (100%)

- / Entre as maiores organizações de ensino superior do Brasil
- / Inquilino desde 2007

#### Built-to-suit

- / Vencimento em 2032 (multas para saída antecipada após 2025)
- / Não pode ser cancelado até 2025 ('take or pay')
- / Atualizado por IGPM

(1) Na opinião do Gestor; Nota: Assembleia necessária para aquisição dos Ativos Alvo

Nota: A rentabilidade indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## Índice

- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Índice

- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Autonomy Investimentos

Informação na Página  
71 do Prospecto  
**Linha do Tempo**

### R\$ 6,2 bilhões

de ativos sob gestão  
3 sócios e 33  
funcionários  
totalmente  
dedicados



#### Portfólio

#### Dedicação ao mercado imobiliário

21 propriedades imobiliárias<sup>(1)</sup>  
60+ inquilinos de alto nível<sup>(2)</sup>  
1,9 milhão de m<sup>2</sup>

#### Áreas de foco

Corporativo

Logística

Residencial<sup>(3)</sup>



- (1) Inclui todas as propriedades adquiridas, desenvolvidas e estabilizadas, em desenvolvimento, a serem desenvolvidas e alienadas desde o início da Autonomy Investimentos
- (2) Na opinião da Autonomy
- (3) Com expertise interna no segmento residencial, mas atualmente não há ativos residenciais no portfólio

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Equipe Autonomy

Informação na Página  
72 do Prospecto

### / Time com ampla atuação no mercado imobiliário



**Roberto Miranda de Lima**  
Sócio-fundador  
CEO



**Carlos Mateos**  
Sócio  
Novos Negócios e Relação com Investidor



**Robert Gibbins**  
Sócio-fundador  
Membro do Comitê de Investimentos

#### Gestão de Investimentos



**Marcelo Carletti**  
Diretor

Aquisições & Vendas (3)



**Nelson Faversani**  
Diretor

Design & Construção (4)  
Gerenciamento De Propriedade (1)



**Deise Poli**  
Diretora

Gestão de portfólio (3)  
Marketing & Comercial (3)

### / Time de investimento experiente com dedicação ao setor imobiliário

#### Corporativo e Gerencial



**Fabio Carvalho**  
Diretor

Finanças, TI & RH (13)  
Relações com investidores, Fundos e FP&A (3)



**Farley Menezes**  
Diretor

Jurídico & Compliance (3)

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Portfólio Autonomy

Informação na Página  
75 do Prospecto

/ Histórico de sucesso e ativos com qualidade<sup>(1)</sup>

Propriedades que, na visão da Autonomy, possuem:



(1) Na opinião da Autonomy  
(2) Golgi Salvador em fechamento

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Índice

- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Ativos Alvo

Informação na Página  
50 do Prospecto

- / Ativos de qualidade e bem posicionados em seus mercados *(na opinião do gestor)*
- / Contratos de longo prazo (até 2025 e 2032) e inquilinos com crédito robusto<sup>(1)</sup>
- / Propriedades construídas ou reformadas de acordo com as exigências de cada inquilino *(built-to-suit)*
- / Localizados nos dois principais mercados do Brasil
- / Posição de controle em cada edifício (100%) permite gestão ativa, valorizando as propriedades no longo prazo

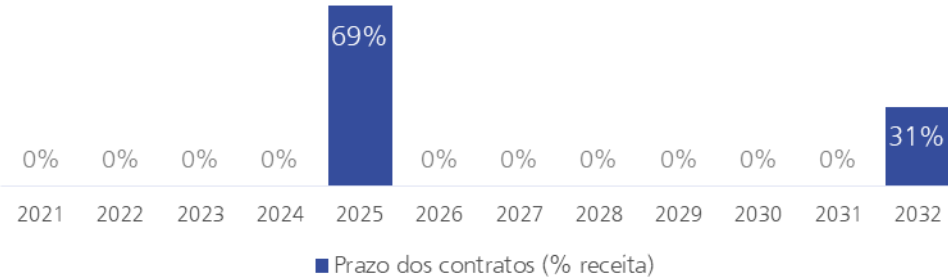
Aquisições

- / Cap rates atrativos

Receita

- / 69% da receita contratada até 2025 (Dow/SP):  
Em 2025, necessário aviso prévio de 180 dias para eventual desocupação, tempo adequado para nova locação
- / 31% da receita contratada até 2032 (IBMEC/RJ)

| Ativo       | ABL [m²] | R\$ / m² | Valor Total [R\$ 000'] | %     | Cap Rate <sup>(2)</sup> % | % do ativo |
|-------------|----------|----------|------------------------|-------|---------------------------|------------|
| Rochaverá D | 14.648   | 22.950   | 336.176                | 74,4% | 7,35%                     | 100%       |
| Standard    | 8.341    | 13.894   | 115.889                | 25,6% | 9,43%                     | 100%       |
| Total       | 22.989   |          | 452.065                | 100%  | 7,89%                     |            |



(1) Dow BBB+ (Fitch) e IBMEC BrAAA (S&P)  
(2) Receita projetada (incluindo receita de área comum do Rochaverá D) dos 12 meses de Out/2020 até Set/2021 sobre o valor de aquisição

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

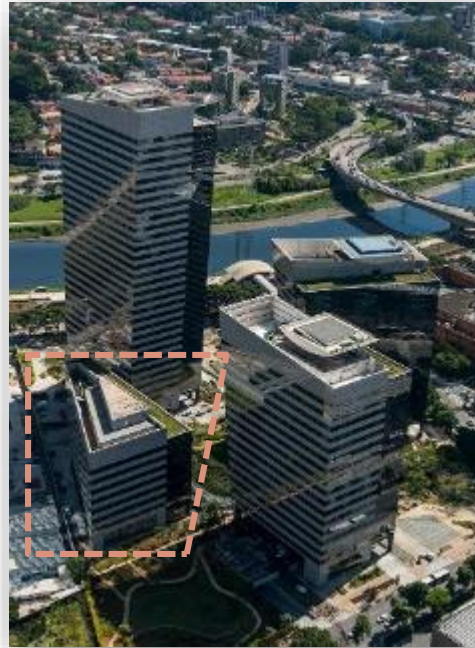


## Ativos Alvo

Informação na Página  
47-49 do Prospecto

### Rochaverá | Diamond Tower

- / Qualidade do imóvel<sup>(1)</sup> e localização tornam o complexo Rochaverá referência na região da Chucui Zaidan
- / Região conta com a presença de grandes empresas nacionais e multinacionais
- / Preço médio de aluguel pedido no complexo Rochaverá tende a ficar acima da média da região<sup>(1)</sup>



### Standard Building

- / Edifício histórico de 1935, retrofit completo feito em 2007
- / Localização valorizada pela vista da Baía de Guanabara, pela proximidade com o transporte público e pela disponibilidade de vagas ao redor da propriedade
- / Sede do IBMEC desde 2007



(1) Na opinião da Autonomy

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Informação na Página  
43 do Prospecto

i) Ativo

- Especificações

  - / AAA e certificação LEED Gold
  - / Eficiência da laje 9% superior 85% vs 78% dos seus pares<sup>(1)</sup>
  - / Bicicletário e vestiário
  - / Amplo estacionamento (427 vagas)
  - / Usina de geração de energia a gás 10MW atende 100% da necessidade do complexo
  - / Grandes inquilinos de diversos setores nas outras torres<sup>(2)</sup>:
- Localização

  - / Localização privilegiada, ao lado:
    - Da estação Morumbi CPTM (< 50m);
    - De dois dos principais shoppings de SP (Morumbi e Market Place - < 50m)
    - Acesso pela Marginal e pela Av. Chucri Zaidan (inclusive por ciclovía)



(1) Eficiência medida pela área carpete sobre a área bruta locável  
(2) As outras torres do Complexo Rochaverá não fazem parte do FII da Autonomy  
(3) Valor indicado pela Cushman no Laudo de Avaliação em valores atuais e não-inflacionados

ii) Inquilino



- / 100% locado para a Dow – sede da companhia na América Latina Multinacional do setor químico com valor de mercado de USD 32 B
- iii) Contrato de locação
- / Contrato até 2025, não pode ser cancelado (*take or pay*)  
A não renovação deve ser comunicada 180 dias antes do término em 2025
  - / Projeção da Cushman indica preço próximo ao atual ao término do contrato:

|                                                             | R\$/m² |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Aluguel vigente (até 2025)                                  | 132,46 |
| Expectativa a partir de 2025 (ao fim do BTS) <sup>(3)</sup> | 131,42 |

Atualizados anualmente pelo IGPM

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Standard Building

Informação na Página  
47 do Prospecto

i) Ativo

- Especificações

  - / Edifício icônico: fachada tombada e referência do Rio de Janeiro
  - / Retrofit completo em 2007
  - / Ampla oferta de estacionamento nas praças ao redor
  - / Pé direito médio de 2,92m
  - / Vista para a Baía de Guanabara
- Localização

  - / Localização privilegiada:
    - Ao lado do VLT Antônio Carlos (< 50m);
    - Próximo a estação de metrô Cinelândia (< 500m);
    - Aproximadamente 1km de distância do aeroporto Santos Dumont
    - Acesso pela Av. Beira Mar e pela Av. Presidente Wilson

ii) Inquilino 

- / 100% locado para o IBMEC
- / Renomada escola de negócios, parte do grupoYduqs  
No Standard, oferece cursos de: Graduação, Pós-Graduação, Mestrado, Soluções Corporativas e Extensão

iii) Contrato de locação

- / Contrato até 2032, não cancelável até 2025 (*take or pay*)  
Não permanência entre 2025 e 2032 acarreta pagamento de multas
- / Contrato prevê aluguel de R\$ 95,85<sup>(1)</sup> /m² a partir de 2023, assinado em ago/2019 (indicando preço atual)

|                                                             | R\$/m² |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Aluguel vigente (até 2023)                                  | 108,45 |
| Aluguel vigente (de 2023 a 2025) <sup>(1)</sup>             | 95,85  |
| Expectativa a partir de 2025 (ao fim do BTS) <sup>(1)</sup> | 95,85  |

(1) Considerando Jun/2020 como referência, atualizado pelo IGPM desde Jul/2019

Atualizados anualmente pelo IGPM

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Índice

- I.**      *Autonomy | Equipe e Portfólio*
- II.**     *Ativos Alvo*
- III.**    *Estudo de Viabilidade*
- IV.**    *Mercado Imobiliário e Covid-19*
- V.**     *Principais Características da Oferta*
- VI.**    *Informações Adicionais*
- VII.**   *Fatores de Risco*

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Estudo de Viabilidade | Sugestão de Rentabilidade Futura

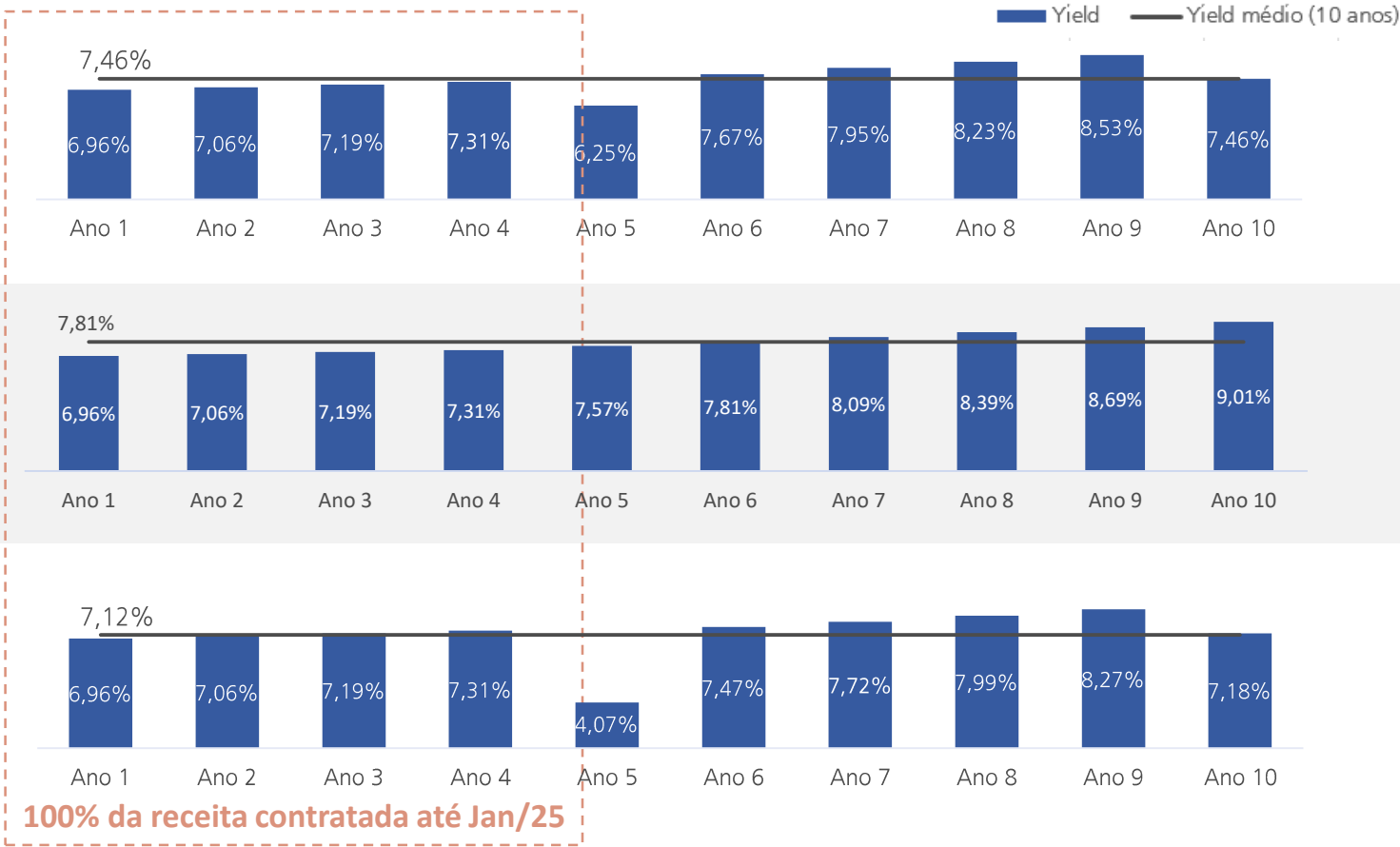
Preparado pela Cushman & Wakefield

Informação na Página  
241, 254 e 256 do Prospecto

Cenário base – Yield médio de 7,46%aa

Probabilidade de saída da DOW (20%) em 2025, com 3 meses sem receita até recolocação

Contrato do IBMEC vigente até 2032



Cenário possível – Yield médio de 7,81%aa

Renovação com Dow (ou com terceiros, sem período vago) em 2025

Contrato do IBMEC vigente até 2032

Cenário estressado – Yield médio de 7,12%aa

Saída da DOW em 2025 e recolocação em 6 meses

Contrato do IBMEC vigente até 2032

Nota 1: A rentabilidade indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura  
Nota 2: Anos considerados no estudo de viabilidade são de outubro até setembro do ano seguinte, projeção de 10 anos

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”





## Índice

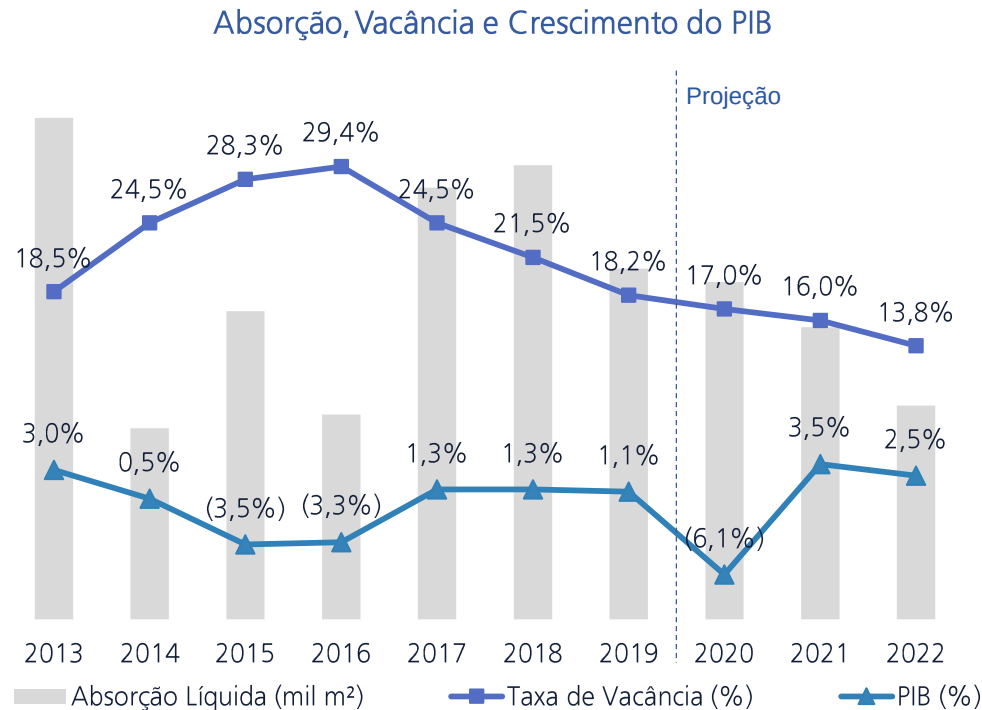
- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

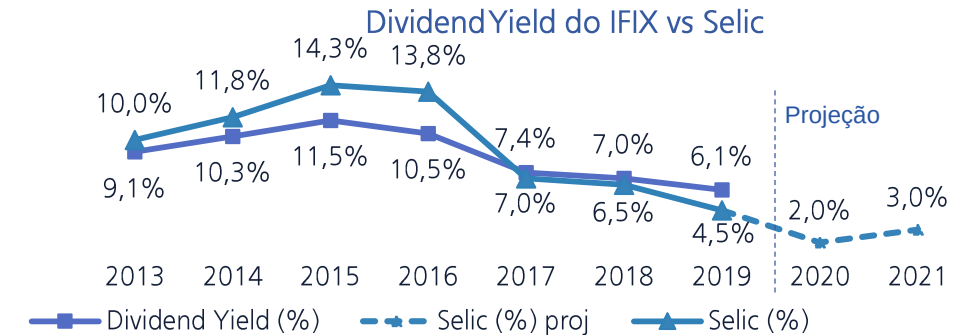
## Mercado Macro

Informação na Página  
75 e 76 do Prospecto

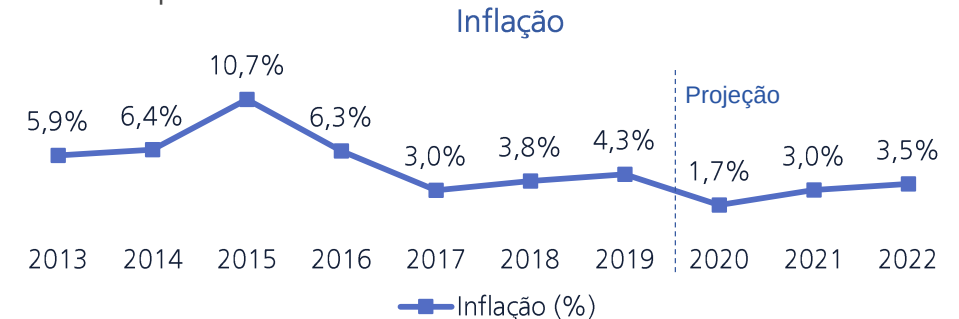
/ Crescimento do PIB nos próximos anos suporta potencial absorção líquida, reduzindo a vacância em escritórios



/ Queda na taxa de juros favorece compressão dos yields



/ Retomada da inflação em 2021 reforça busca por contratos atualizados por IGP-M ou IPCA



Fonte: IBGE, Focus, Bacen, Cushman & Wakefield, B3 e Capital IQ

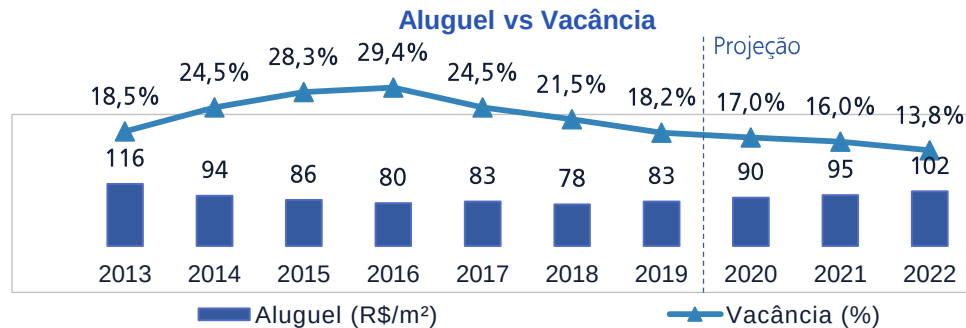
AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

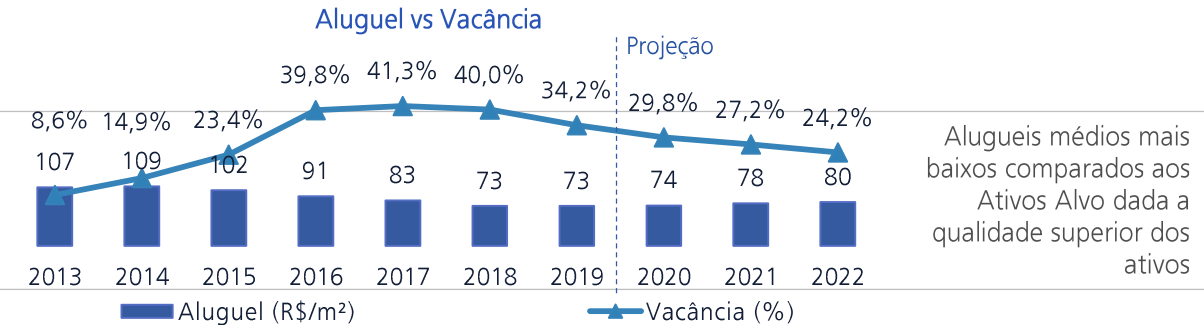
## Mercado Imobiliário

Informação na Página  
76 e 77 do Prospecto

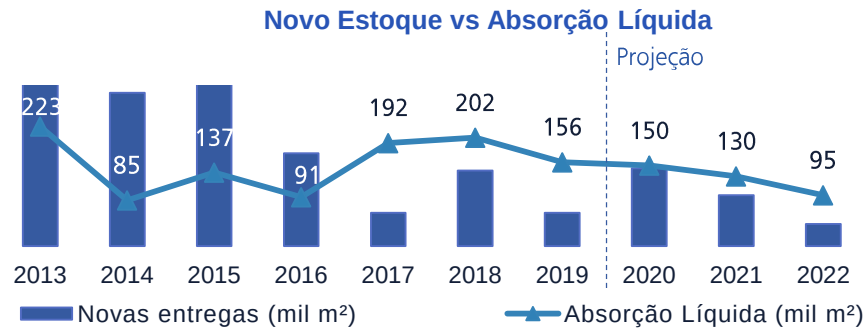
/ SP - Aluguel vs vacância (A - AAA)



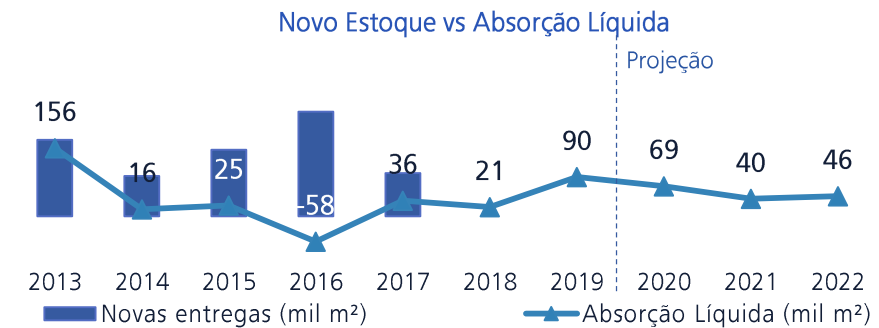
/ RJ - Aluguel vs vacância (A - AAA)



/ SP – Novo estoque limitado para absorver demanda



/ RJ – Falta de novo estoque para absorver demanda



Fonte: Cushman & Wakefield

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Mercado Imobiliário

Informação na Página  
51 do Prospecto

Transações recentes

Comparando com transações recentes:

✓ Cap rates atrativos:

Média de 7,89%

✓ Qualidade dos aluguéis:

Receita contratada até 2025 comparado com contratos a mercado e risco de vacância

| Imóvel                 | Tower Bridge                       | Morumbi Corporate Diamond Tower                                                  | Rochaverá Diamond Tower     | Standard                                               |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Comprador              | JSRE                               | BRCR                                                                             | AIEC                        | AIEC                                                   |
| Data                   | dez/19                             | mai/20                                                                           | ago/20                      | ago/20                                                 |
| Localização            | Berrini/SP                         | Chucuri/SP                                                                       | Chucuri/SP                  | Centro/RJ                                              |
| Área                   | 56 mil m²                          | 37 mil m²                                                                        | 15 mil m²                   | 8 mil m²                                               |
| Preço por m²           | R\$18.694/m²                       | R\$21.940/m²                                                                     | R\$22.950/m²                | R\$13.894/m²                                           |
| Cap rate               | Não divulgado                      | 5,96% <sup>(1)</sup>                                                             | 7,35%                       | 9,43%                                                  |
| Contratos de aluguel   | Contratos típicos                  | Contratos típicos                                                                | Built-to-suit               | Built-to-suit                                          |
| Expectativa de receita | Aposta na valorização dos aluguéis | Renda Garantida pelo vendedor por 2 anos (cap rate de 7,2% no período com a RMG) | Receita contratada até 2025 | Receita contratada até 2025 + contrato típico até 2032 |



Fonte: Relatório gerencial do TBOF11 e Laudo de Avaliação da Transação e Relatório do BRCR11;

(1) Considerando a locação média de R\$ 109/m² vezes 12 meses, dividido pelo preço de aquisição de R\$ 21,941/m². Informações disponíveis no relatório de 19/maio/20 do BTG sobre a aquisição. Cap rate sobe para 7,2% no período de 2 anos considerando a renda garantida pelo vendedor

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Mercado de FIIs

Informação na Página  
77 e 78 do Prospecto

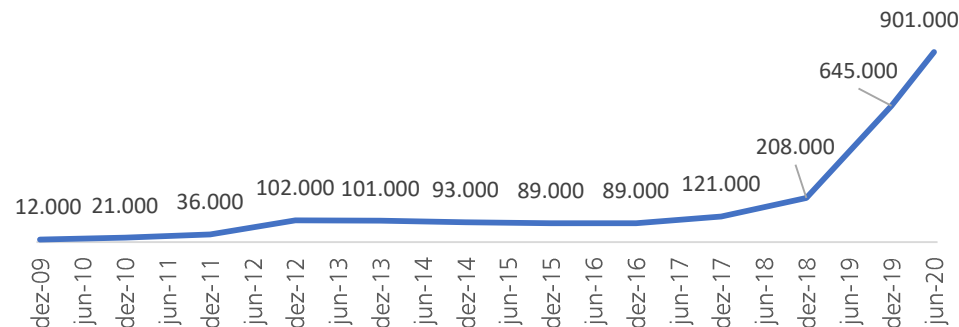
### Aumento do capital migrando da renda fixa para FIIs

- / R\$ 33 Bilhões migraram para FIIs entre Jun/19 e Abr/20, principalmente saindo da renda fixa<sup>(1)</sup>
- / Tendência deve continuar com taxas de juros na mínima histórica
- / Resulta em maior liquidez ao mercado com possibilidade de elevação de preços

### Crescimento de investidores em FIIs

- / 901.000 investidores em FII, crescimento de 333,2% em 2,5 anos<sup>(2)</sup>

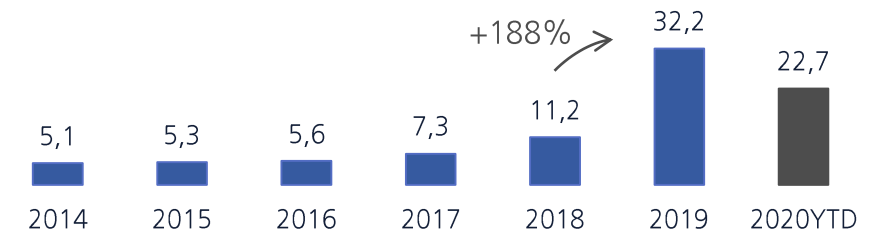
Quantidade de investidores em FIIs



### Liquidez<sup>(2)</sup>

- / Liquidez dos fundos do IFIX mostra mercado aquecido

Evolução da Liquidez dos Fundos  
Volume anual (R\$ bi)



(1) Fonte: Anbima; (2) Fonte: B3

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Escritórios pós-Covid

Informação na Página  
78 do Prospecto

### A pandemia acelera tendências das empresas em conciliar os objetivos do negócio ao bem estar das pessoas e o meio-ambiente

- / O local de trabalho é o sistema central de convivência das pessoas
  - Cultiva o valor do contato humano
  - Polo disseminador da cultura, da marca e do propósito das empresas
- / Bem estar das pessoas
  - Espaços cuidadosamente projetados que proporcionem um ambiente para a interação, produtividade e inovação
  - Áreas comuns disponíveis para eventos de saúde e bem estar, arte e cultura e atendimento as necessidades das pessoas
  - Localização privilegiada, acesso a mobilidade urbana e proximidade à áreas de convívio social
  - Tecnologia de ponta e responsiva ao usuário (conectividade, sistemas de segurança, automações de processos)
- / Flexibilização do local do trabalho
  - “Office” para atividades de colaboração, disseminação da cultura, atração e retenção de pessoas
  - “Home office” para tarefas baixa interação humana
- / Sustentabilidade
  - Uso eficiente dos recursos naturais, em específico água e energia
  - Neutralização das emissões de carbono advinda das operações dos edifícios e seus ocupantes

**/ Acompanhamento das tendências resulta em projetos de melhoria continua nas propriedades da Autonomy**

Fonte: Autonomy e CBRE

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Impactos do Covid

Informação na Página  
78 do Prospecto

### Inquilinos do portfolio do Fundo

#### / Dow

- Política de home office existente globalmente
- A Dow possui uma gama de negócios diversificados e resilientes frente aos impactos da pandemia  
Químicos especiais, materiais avançados, ciências agrícolas e plásticos para cerca de 180 países

#### / Yduqs/IBMEC

- Adotou provisoriamente aulas online para manter os alunos dos cursos presenciais ativos  
Presença de 70% dos alunos no formato online provisório pode mostrar resistência a migração ao ensino a distância (“EAD”) para graduação e pós graduação
- Tem ampliado a oferta de EAD durante a pandemia visando aumentar a receita total  
Modalidade de EAD representa atualmente menos de 25% das receitas

Em escritórios de alto padrão, a eventual redução do espaço por conta do trabalho remoto deve se contrapor a necessidade de espaços mais amplos<sup>(1)</sup>

Fonte: Dow e Yduqs; (1) Na opinião da Autonomy

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Índice

- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Cronograma Indicativo da Oferta<sup>(1)</sup>

Informação na Página  
64 do Prospecto

| Ordem dos Eventos | Eventos                                                                                                                                             | Data Prevista |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.                | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar                                                                        | 21/07/2020    |
| 2.                | Início das Apresentações a Potenciais Investidores                                                                                                  | 22/07/2020    |
| 3.                | Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais                                                                                   | 29/07/2020    |
| 4.                | Obtenção do Registro da Oferta                                                                                                                      | 21/08/2020    |
| 5.                | Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais<br>Recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais | 25/08/2020    |
| 6.                | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo                                                                         | 28/08/2020    |
| 7.                | Procedimento de Alocação de Ordens                                                                                                                  | 28/08/2020    |
| 8.                | Data de liquidação financeira das Cotas                                                                                                             | 02/09/2020    |
| 9.                | Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                            | 08/09/2020    |

*(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.*

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Termos e Condições da Oferta

Informação na Página  
7-31 do Prospecto

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferta               | ICVM 400                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fundo                | AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII; CNPJ nº 35.765.826/0001-26                                                                                                                                                                    |
| Classificação Anbima | FII de Renda Gestão Ativa, segmento de Lajes Corporativas                                                                                                                                                                                                              |
| Objeto do Fundo      | FII com gestão ativa, pertencente ao segmento de lajes corporativas (fundo de tijolo), cujo objetivo é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, em especial, de empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional |
| Emissão              | 1ª (primeira) Emissão de Cotas                                                                                                                                                                                                                                         |
| Coordenadores        | Banco J. Safra S.A. (“Coordenador Líder”), Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e BB-Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, “Coordenadores”)                                                                               |
| Assessorias Legais   | Lefosse Advogados (Coordenadores) e Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados (Fundo)                                                                                                                                                                  |
| Administradora       | Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.                                                                                                                                                                                                             |
| Gestor               | AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda.                                                                                                                                                                                                             |
| Regime de Colocação  | Melhores esforços de colocação                                                                                                                                                                                                                                         |
| Preço por Cota       | R\$ 1,00 (um real), fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo que as reservas deverão observar múltiplo de 100 Cotas                                                                                   |
| Montante da Oferta   | R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000.000 (quatrocentas e oitenta milhões) de Cotas, com possibilidade de Lote Adicional no valor de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta                                  |
| Distribuição Parcial | Não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta                                                                                                                                                                                       |
| Investimento Mínimo  | O valor a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando 1.000 (mil) cotas por Investidor                                                                                                                            |

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Termos e Condições da Oferta

Informação na Página  
7-31 do Prospecto

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de Administração</b>                  | 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre (i) o valor de mercado caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário; ou (ii) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (i) acima.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taxa de Performance</b>                    | <p>Desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus o gestor. O desconto será de: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização. Conforme fórmula abaixo, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano: <math>TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{Benchmark})]</math></p> <p>Em que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.</li> <li>• “DY” = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.</li> <li>• “DYBenchmark” = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.</li> </ul> <p>Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance</p> |
| <b>Rentabilidade Alvo</b>                     | De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,46% (sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 20 de julho de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 6,96% (seis inteiros e noventa e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI do Prospecto Preliminar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Público Alvo</b>                           | <p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investidores Não Institucionais: Pessoas físicas cuja ordem (individual ou agregada) seja igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)</li> <li>▪ Investidores Institucionais: Pessoas físicas que coloquem ordem de investimento igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), bem como pessoas jurídicas, além de fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Forma de Constituição e Prazo do Fundo</b> | Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Liquidação da Oferta</b>                   | A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ambiente da Oferta</b>                     | A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Destinação dos Recursos</b>                | Sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme definido no Prospecto, os recursos serão destinados para (i) Aquisição de ações ou cotas da SPE AI Ltda., proprietária de 100% (cem por cento) do Rochaverá Diamond Tower (Torre D) e 100% (cem por cento) do Standard Building (“Ativos Alvo”); e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Nota: A rentabilidade indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

# LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Equipe de Distribuição | Contatos da Oferta



**Safra**

Investment  
Bank

Coordenador Líder

Rafael Quintas  
Januária Rotta  
Lilian Rech  
Pedro Sene

(11) 3175-7695

fi.sales@safra.com.br



Coordenador

Percy Moreira  
Rogério Cunha  
Felipe Almeida  
Luiz Felipe Ferraz  
Ricardo Soares  
Rodrigo Melo  
Gustavo dos Reis  
André Lopes  
Flavia Neves  
Rodrigo Tescari

(11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Coordenador

João Floriano  
Paulo Arruda  
Marcela Andressa  
Antonio Lima  
Pedro Moura  
Fabiana Regina

(11) 4298-7000

bbbi.distribuicao@bb.com.br

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## Índice

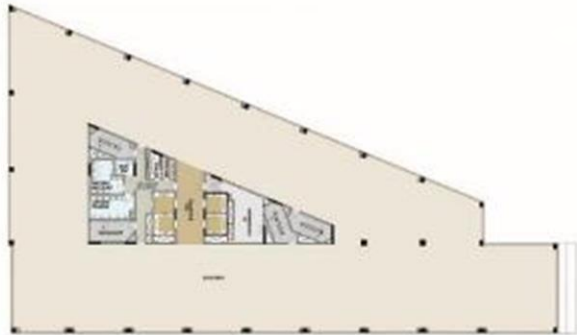
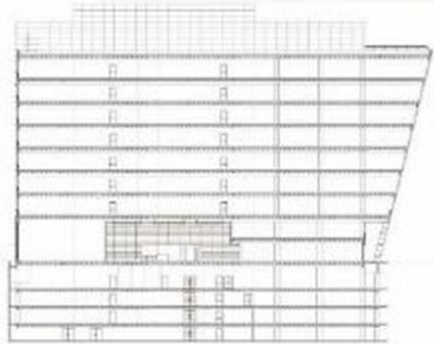
- I.**      **Autonomy | Equipe e Portfólio**
- II.**     **Ativos Alvo**
- III.**    **Estudo de Viabilidade**
- IV.**    **Mercado Imobiliário e Covid-19**
- V.**     **Principais Características da Oferta**
- VI.**    **Informações Adicionais**
- VII.**   **Fatores de Risco**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Informação na Página  
43 do Prospecto

|                           |                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Endereço                  | Avenida das Nações Unidas, 14.171                                        |
| Ano de Construção         | 2010                                                                     |
| Área locável              | 14.648 m²                                                                |
| m² por laje               | 1.831 m²                                                                 |
| # Andares                 | 7 + térreo                                                               |
| # Vagas de estacionamento | 427                                                                      |
| Elevadores                | 6 elevadores + escadas de emergência                                     |
| Locatário                 | DOW Brasil<br>(não cancelável até jan/2025, Atualizado por IGPM)         |
| Especificação             | AAA                                                                      |
| Ocupação                  | 100%                                                                     |
| Certificação              | LEED GOLD – Certificação Green Building                                  |
| Geração de energia        | Usina a gás de 10MW no complexo, suficiente para atender 100% da demanda |
| Aluguel Médio             | R\$ 132,46/m²                                                            |



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Informação na Página  
46 do Prospecto



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## São Paulo | Chucri Zaidan – Complexo Rochaverá

Informação na Página  
46 do Prospecto



- ✓ Chucri Zaidan: região escolhida por empresas multinacionais
- ✓ Rochaverá: Complexo de alto padrão, com aproveitamento de laje superior a de edifícios comparáveis da região (85% de aproveitamento frente à média de 78% dos seus pares)

### Torre A (Ebony Tower)

Área 28.378 m<sup>2</sup>



+ 3 Inquilinos

### Torre B (Marble Tower)

Área 28.366 m<sup>2</sup>



+ 11 Inquilinos

### Torre C (Crystal Tower)

Área 53.399 m<sup>2</sup>



+ 14 Inquilinos

### Torre D (Diamond Tower) Ativo Alvo da Transação

Área 14.648 m<sup>2</sup>



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Informação na Página  
44 e 45 do Prospecto



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Rio de Janeiro – Centro | Standard Building

Informação na Página  
47 do Prospecto

|                           |                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço                  | Avenida Presidente Wilson, 118                                                |
| Ano de Construção         | 1935 – Retrofit completo em 2007                                              |
| Área locável              | 8.341 m²                                                                      |
| m² por Laje               | 758 m²                                                                        |
| # Andares                 | 11 (um conjunto por andar)                                                    |
| # Vagas de estacionamento | Não Possui                                                                    |
| # Elevadores              | 4 elevadores + escadas de emergência                                          |
| Locatário                 | IBMEC RJ<br>(Atípico até jun/2025. Típico até jun/2032. Atualizados por IGPM) |
| Especificação             | A                                                                             |
| Ocupação                  | 100%                                                                          |
| Fachada                   | Tombada – Edifício Icônico                                                    |

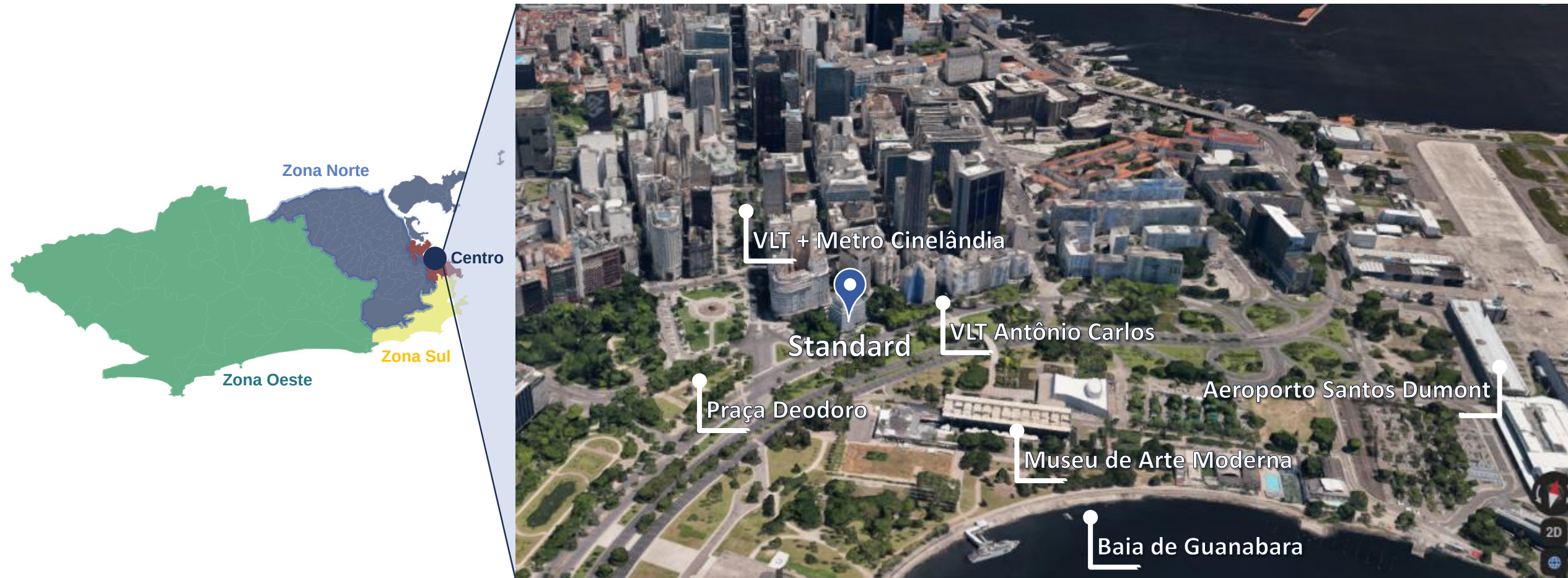
Aluguel Médio R\$ 108,45/m²



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Rio de Janeiro – Centro | Standard Building

Informação na Página  
49 do Prospecto



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Rio de Janeiro – Centro | Standard Building

Informação na Página  
48 do Prospecto



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Estudo de Viabilidade | Indicativo de Rentabilidade Futura

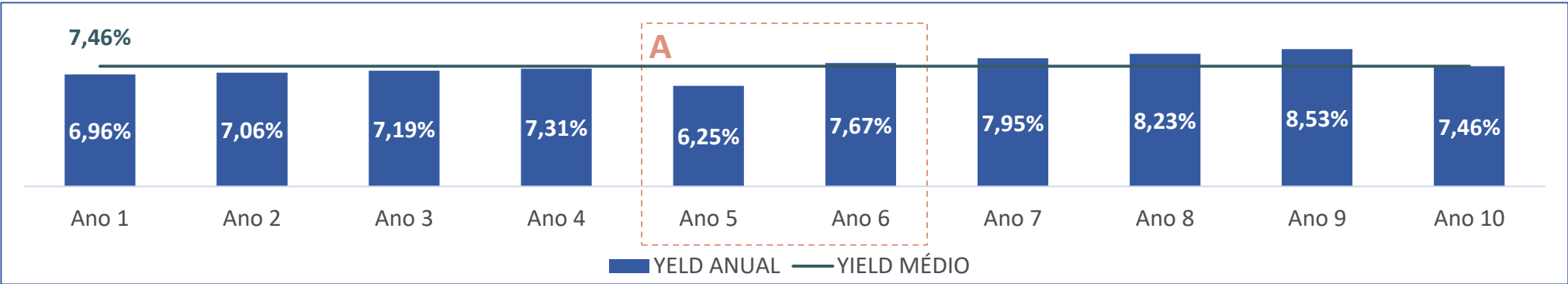
Preparado pela Cushman & Wakefield

Informação na Página  
236, 240 e 241 do Prospecto

| Valores em R\$ milhões | Ano 1  |
|------------------------|--------|
| Fontes e Usos          |        |
| Recursos da Oferta     | 480,0  |
| Custos da Oferta       | (18,1) |
| Aquisição de Ativos    | 452,1  |
| Rochaverá – Torre D    | 336,2  |
| Standard               | 115,9  |

| Valores em R\$ milhões               | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultado Caixa do Fundo Consolidado |       |       |       |       |       |
| Receita Operacional                  | 35,6  | 37,5  | 38,8  | 39,3  | 34,0  |
| Rochaverá – Torre D                  | 24,7  | 26,1  | 27,2  | 28,2  | 22,5  |
| Standard                             | 10,9  | 11,4  | 11,6  | 11,1  | 11,5  |
| Custos do Fundo                      | (1,8) | (2,9) | (3,7) | (3,9) | (4,0) |
| Resultado Líquido Operacional        | 33,8  | 34,6  | 35,0  | 35,4  | 30,1  |
| Distribuição Líquida aos Cotistas    | 33,4  | 33,9  | 34,5  | 35,1  | 30,0  |
| Yield Anual Líquido (%)              | 6,96% | 7,06% | 7,19% | 7,31% | 6,25% |

A)  
O Estudo de Viabilidade assume término do contrato da DOW, Período vago para absorção de 3 meses e relocação a preços de mercado de R\$171,0/m, em termos nominais



Nota 1: A rentabilidade indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura  
Nota 2: Anos considerados no estudo de viabilidade são de outubro até setembro do ano seguinte, projeção de 10 anos

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”





## Índice

- I.**      *Autonomy | Equipe e Portfólio*
- II.**     *Ativos Alvo*
- III.**    *Estudo de Viabilidade*
- IV.**    *Mercado Imobiliário e Covid-19*
- V.**     *Principais Características da Oferta*
- VI.**    *Informações Adicionais*
- VII.**   *Fatores de Risco*

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Institucionais e de Mercado

Informação na Página  
87 do Prospecto

### Fatores de Risco

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da carteira e 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, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

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

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

### Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.

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

### Riscos de Mercado

#### *Fatores macroeconômicos relevantes*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos de Crédito e Liquidez

Informação na Página  
87 e 88 do Prospecto

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 9 o Prospecto.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores dos lastros que

compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos da Marcação a Mercado e Tributários

Informação na Página  
88 e 89 do Prospecto

### Risco da Marcação a Mercado

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

### Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o

rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Regulatórios, tributários, contábeis e de legislação

Informação na Página  
89 do Prospecto

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

### 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

### Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

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

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

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

# LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
89 e 90 do Prospecto

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

### Risco jurídico

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

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

### Risco de desempenho passado

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

### Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

### Risco de diluição

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
90 e 91 do Prospecto

Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

### Riscos de prazo

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

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

### Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais

recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

### Risco de concentração da carteira do Fundo

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

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou local espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em local ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
91 do Prospecto

### Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### Risco de disponibilidade de caixa

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

### Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

### Riscos relativos ao pré-pagamento

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

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
91 e 92 do Prospecto

suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### Risco operacional

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

### Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas, conforme o caso. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme especificada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 41 do Prospecto Preliminar. Quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses,

convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do website: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
92 e 93 do Prospecto

### Risco de não aprovação de conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos Alvo, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do website: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor preponderantemente em Ativos Financeiros, o que poderá impactar

negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do 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 do Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
93 do Prospecto

472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### Risco de desapropriação

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

### Risco relativo às novas emissões

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

### Risco de restrição na negociação

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

### Risco de Substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, nos termos do Contrato de Gestão, a destituição do Gestor sem Justa Causa enseja o pagamento de multa contratual pelo Fundo, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo, e a vedação à contratação de gestor de recursos e/ou consultor especializado e/ou qualquer outro prestador de serviço que possa ser considerado concorrente do Gestor e que tenha ativos sob gestão em fundos de investimento imobiliário no Brasil em valor superior a R\$ 2 bilhões, limitando as possibilidades de substituição do gestor do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Diversos

Informação na Página  
93 e 94 do Prospecto

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**  
O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor**

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

### **Risco de uso de derivativos**

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

A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

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

### **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

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

### **Riscos relacionados ao COVID – 19**

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Informação na Página  
94 e 95 do Prospecto

(Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Por fim, como consequência do cenário descrito, houve revisão para menor das projeções dos valores dos aluguéis dos Imóveis Alvo para os próximos dois anos. Além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

### Riscos relativos ao setor imobiliário

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

#### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que

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

#### Risco de regularidade dos imóveis

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Informação na Página  
95 e 96 do Prospecto

ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

### Risco de sinistro

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

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do

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

### Risco do incorporador/construtor

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

### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Informação na Página  
95 e 96 do Prospecto

pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

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

### Riscos ambientais

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

ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis

# LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Fatores de Risco | Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Informação na Página  
96 e 97 do Prospecto

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

### Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

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

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

imóveis.

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

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

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

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

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Informação na Página  
97 do Prospecto

### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

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

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em

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

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

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

### Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis e dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Diversos

97 e 98 do Prospecto

em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

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

### Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

### Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Riscos Diversos e Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo

Informação na Página  
98 e 99 do Prospecto

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

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

### Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

### Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta

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

### Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta

#### Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, uma vez que a aquisição depende da aprovação dos Cotistas reunidos no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. A não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

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

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

Após a aquisição dos ativos alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos ativos alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos ativos alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos Diversos e Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo e da Oferta

Informação na Página  
99 do Prospecto

contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel; poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

### Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta

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

### Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

O Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição dos Imóveis com ônus já

constituídos serem executados pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, podendo haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### Riscos relativos à Oferta

#### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página Error! Bookmark not defined. do Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização, o encerramento da Oferta, os procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Riscos da Oferta e Demais Riscos

Informação na Página  
100 do Prospecto

### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério

exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais

Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta e os Investidores adquirirão montante de Cotas inferior ao desejado.

### Demais riscos

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco | Risco das Informações contidas no Prospecto

Informação na Página  
100 do Prospecto

### Informações contidas no Prospecto Preliminar

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

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

Adicionalmente, as informações contidas no 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 do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco | Informações Adicionais

Informação na Página  
65 do Prospecto

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir às seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador, da CVM, da B3 e Fundos.Net:

Este material tem caráter meramente informativo e contém informações simplificadas para efeitos de apresentação. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

**Administrador:** <https://www.modaldtvm.com.br/> (neste website, acessar “Fundos Administrados” e buscar por “Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário”);

**Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – Autonomy Edifícios Corporativos, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar”)

**Itaú BBA:** <https://www.italy.com.br/italyba-pt/> (neste website acessar “Soluções” e Nossos Negócios”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2020”, clicar em “Julho” e, então, localizar o Prospecto Preliminar);

**BB-BI:** <http://www.bb.com.br/ofertapublica> (neste website clicar em “FII Autonomy” e posteriormente clicar em “Leia o Prospecto Preliminar”);

**CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”); e

**B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Índice

### A. Anexos | Estudo de Viabilidade

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Estudo de Viabilidade | Outputs do Modelo

Informação na Página  
240 do Prospecto

| Valores em R\$ milhões        | ano 1 | ano 2 | ano 3 | ano 4 | ano 5 | ano 6 | ano 7 | ano 8 | ano 9 | ano 10 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Receitas Operacionais         | 35,6  | 37,5  | 38,8  | 39,3  | 34,0  | 41,1  | 42,6  | 44,1  | 45,6  | 40,5   |
| Rochaverá – Torre D           | 24,7  | 26,1  | 27,2  | 28,2  | 22,5  | 29,2  | 30,3  | 31,3  | 32,4  | 26,8   |
| Standard                      | 10,9  | 11,4  | 11,6  | 11,1  | 11,5  | 11,9  | 12,3  | 12,8  | 13,2  | 13,7   |
| Despesas Recorrentes          | (1,8) | (2,9) | (3,7) | (3,9) | (4,0) | (4,1) | (4,3) | (4,4) | (4,6) | (4,7)  |
| Taxas de Administração        | (0,7) | (0,7) | (0,7) | (0,8) | (0,8) | (0,8) | (0,8) | (0,9) | (0,9) | (0,9)  |
| Taxa de Gestão                | (2,7) | (2,8) | (2,9) | (3,0) | (3,1) | (3,2) | (3,3) | (3,4) | (3,6) | (3,7)  |
| Desconto Taxa de Gestão       | 1,7   | 0,7   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0    |
| Outras Despesas               | (0,1) | (0,1) | (0,1) | (0,1) | (0,1) | (0,1) | (0,1) | (0,2) | (0,2) | (0,2)  |
| Resultado Líquido Operacional | 33,8  | 34,6  | 35,0  | 35,4  | 30,1  | 37,0  | 38,3  | 39,7  | 41,1  | 35,8   |
| Perpetuidade                  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 614,2  |
| Taxa de Performance           | (0,5) | (0,8) | (0,7) | (0,5) | (0,3) | (0,4) | (0,4) | (0,4) | (0,4) | (0,2)  |
| Fluxo de Caixa                | 33,4  | 33,9  | 34,5  | 35,1  | 29,9  | 36,8  | 38,1  | 39,5  | 40,9  | 655,4  |
| Reserva de Caixa              | 1,4   | 2,2   | 2,9   | 3,4   | 3,6   | 4,0   | 4,4   | 4,8   | 5,2   | 5,4    |
| Receita Financeira            | 0,0   | 0,0   | 0,1   | 0,1   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,3    |
| Distribuição aos Cotistas     | 33,4  | 33,9  | 34,5  | 35,1  | 30,0  | 36,8  | 38,1  | 39,5  | 40,9  | 35,8   |
| Yield Anual Líquido           | 6,96% | 7,06% | 7,19% | 7,31% | 6,25% | 7,67% | 7,95% | 8,23% | 8,53% | 7,46%  |

Nota: A rentabilidade indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estudo de Viabilidade | Premissas do Modelo

Informação na Página  
317-320 e 399-402 do Prospecto

| Premissas   Gerais                      |                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Premissas Gerais                        |                                              |
| Data de Início do Fluxo                 | Out-20                                       |
| Data Final do Fluxo                     | Set-30                                       |
| Crescimento Real no Aluguel de Contrato | 0,00% ao ano                                 |
| Inflação nas Receitas/ Despesas         | Fonte: Bacen<br>2020 / 2021 / 2022 em diante |
|                                         | IPCA 1,63% / 3,00% / 3,50%                   |
|                                         | IGPM 5,63% / 4,00% / 3,83%                   |
| Premissas de Novos Contratos            |                                              |
| Tipo do contrato                        | Típico                                       |
| Premissas de Renovação                  |                                              |
| Probabilidade de Renovação              | 80%                                          |
| Comissão de Locação na Renovação        | 1 Aluguel                                    |
| Premissas Financeiras                   |                                              |
| Comissão de venda na Perpetuidade       | 1,50%                                        |
| Ano de Capitalização                    | 11º Ano                                      |

| Premissas   Rochaverá - Torre D               |                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Crescimento Real no Aluguel de Mercado (a.a.) | 0,00% (2020), 2,90% ( 2021),<br>2,95% (2022), 3,50% (2023),<br>3,25% (a partir de 2024) |
| Rent Row                                      |                                                                                         |
| Locatário                                     | Dow Brasil                                                                              |
| Início/ Término                               | Mar-10 / Fev-25                                                                         |
| Área BOMA (m²)                                | 14.648,21                                                                               |
| Aluguel Vigente (R\$/m²)                      | 132,46                                                                                  |
| Receita Bruta Potencial 1º mês/ 1º ano        | 1.940.301,89 / 23.283.622,75                                                            |
| Inadimplência                                 | 0,00%                                                                                   |
| Premissas de Renovação                        |                                                                                         |
| Aluguel de Mercado                            | 116,06 R\$/m²                                                                           |
| Prazo do novo contrato/ Meses Vagos/ Carência | 5 Anos / 6 Meses / 6 Meses                                                              |
| Despesas                                      |                                                                                         |
| IPTU                                          | 12,23 P/m² BOMA                                                                         |
| Condomínio                                    | 32,04 P/m² BOMA                                                                         |
| Premissas Financeiras                         |                                                                                         |
| Taxa de Desconto                              | 7,40% a.a. (0,60% a.m.)                                                                 |
| Método de Desconto                            | Mensal                                                                                  |
| Taxa de Capitalização                         | 7,25% a.a. (0,58% a.m.)                                                                 |
| Vacância estabilizada - Perpetuidade          | 2,50%                                                                                   |

| Premissas   Standard Building                 |                                                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Crescimento Real no Aluguel de Mercado (a.a.) | 0,00% (2020), 1,00% ( 2021),<br>2,00% (2022)                        |
| Rent Row                                      |                                                                     |
| Locatário                                     | IBMEC                                                               |
| Início/ Término                               | Fev-07 / Jun-32                                                     |
| Área BOMA (m²)                                | 8.340,94                                                            |
| Aluguel Vigente (R\$/m²)                      | 108,45                                                              |
| Receita Bruta Potencial 1º mês/1º ano         | 904.574,94/ 10.854.899,31                                           |
| Inadimplência                                 | 0,00%                                                               |
| Premissas de Renovação *                      |                                                                     |
|                                               | *Não impacta o fluxo, o prazo do contrato atual é maior que 10 anos |
| Aluguel de Mercado                            | 63,03 R\$/m²                                                        |
| Prazo do novo contrato/ Meses Vagos/ Carência | 5 Anos / 6 meses/ 3 meses                                           |
| Despesas                                      |                                                                     |
| IPTU/ Taxa de Lixo                            | Isento/ 0,11 P/m2 BOMA                                              |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativo             | 1,0%                                                                |
| Premissas Financeiras                         |                                                                     |
| Taxa de Desconto                              | 8,50% a.a. (0,68% a.m.)                                             |
| Método de Desconto                            | Mensal                                                              |
| Taxa de Capitalização                         | 8,00% a.a. (0,64% a.m.)                                             |
| Vacância estabilizada - Perpetuidade          | 0,00%                                                               |

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”