

**OFERTA PÚBLICA  
DE DISTRIBUIÇÃO  
PRIMÁRIA DA  
PRIMEIRA  
EMISSÃO DE  
COTAS**

**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO HOUSI  
VALOR ALVO:  
R\$ 350.000.000,00  
ICVM 400**



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO



EMPRESA  
ESPECIALIZADA



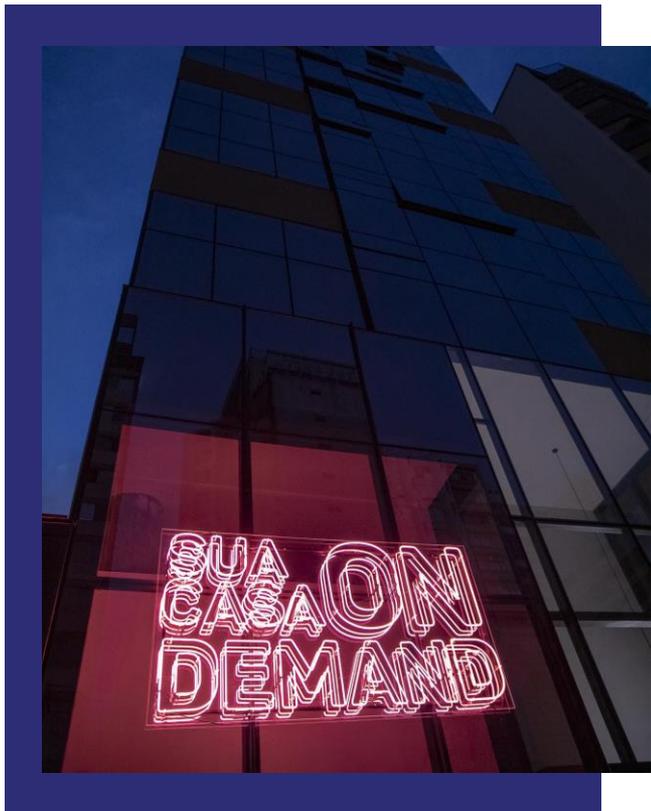
CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ADMINISTRADOR



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



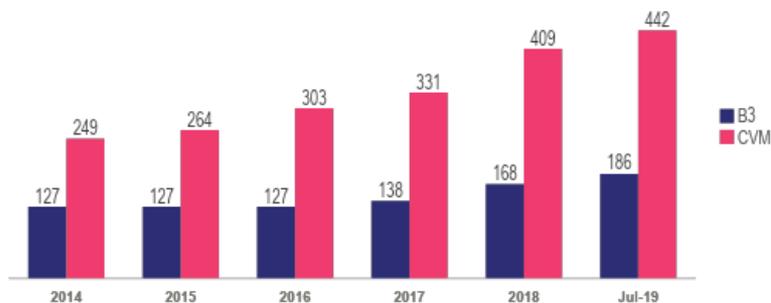
## AGENDA

- 1. Mercado Imobiliário: FIs e Residencial**
2. Modelo de exploração de renda – Housi
3. Ativos-alvo
4. Estudo de viabilidade
5. Características e cronograma estimado da oferta
6. Fatores de Risco

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS 2014 a 2019

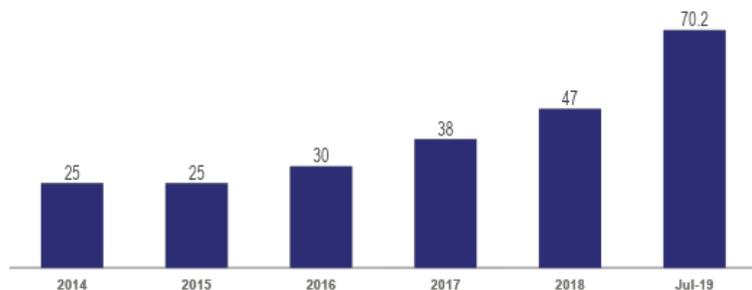


**77%**

Aumento no número de Fundos na CVM

**46%**

Aumento no número de fundos na B3



**180%**

Aumento no valor de mercado

Fonte: B3 - Boletim Mercado Imobiliário Julho/2019

Os dados acima encontram-se na página 4 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto)

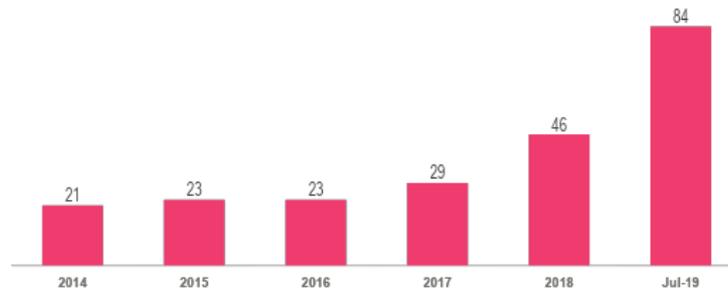
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS 2014 a 2019

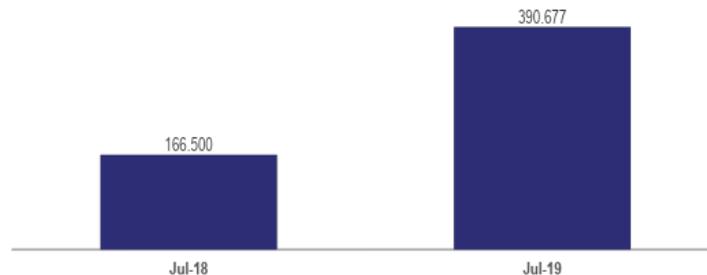
**4x**

Aumento volume médio  
diário negociado



**2.3x**

Aumento no número  
de investidores em *doze meses*



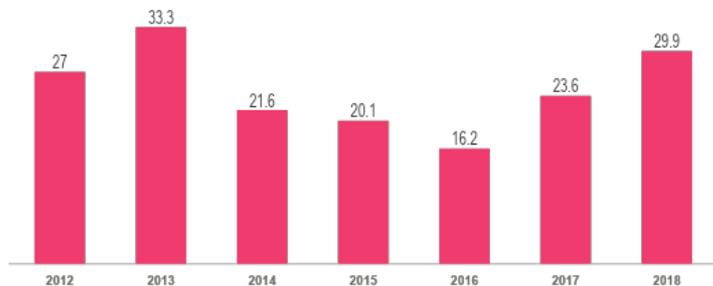
Fonte: B3 - Boletim Mercado Imobiliário Julho/2019

Os dados acima encontram-se na página 4 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto)

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

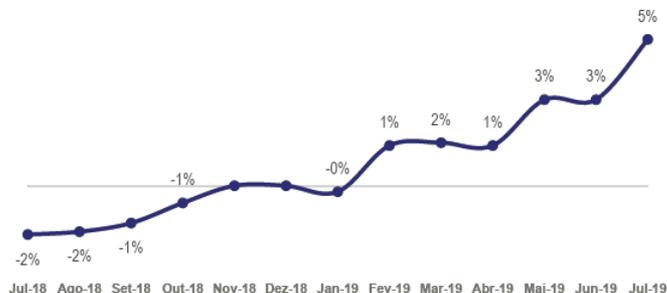
## MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL



Número de **unidades residenciais comercializadas** em São Paulo volta a níveis próximos ao período pré-crise (2013)

Fonte: Secovi - SP

Os dados acima encontram-se na página 5 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto)



Variação do valor médio de locação também mostra recuperação com relação aos aluguéis praticados

Além disso, a **velocidade de locação** é maior em apartamentos de um quarto

Fonte: Secovi - SP

Os dados acima encontram-se nas páginas 5 e 6 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto)

Velocidade de locação por tipo de unidade	
 <b>Apartamentos</b>	
<b>1 quarto</b>	27,7 dias
<b>2 quartos</b>	32,7 dias
<b>3 quartos</b>	54,0 dias
<b>Média</b>	<b>37,1 dias</b>

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## AGENDA

1. Mercado Imobiliário: FIIs e Residencial
- 2. Modelo de exploração de renda – Housi**
3. Ativos-alvo
4. Estudo de viabilidade
5. Características e cronograma estimado da oferta
6. Fatores de Risco

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## MODELO DE EXPLORAÇÃO DE RENDA



### Operadores de tecnologia

Gerenciamento das locações por empresa especializada com abordagem digital



### Foco em localizações com alta demanda

Opções para público em busca de mobilidade e conveniência



### Algoritmo para otimizar precificação

Busca da melhor relação entre valores cobrados para curto, médio e longo prazo

As informações acima encontram-se na página 173 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## HOUSI

MORADIA SOB  
DEMANDA.

Housi é uma plataforma de “*living-as-a-service*”  
com ***experiência no mercado imobiliário***

A plataforma simplifica e expande o conceito  
de moradia oferecendo ***experiências e  
conectando pessoas***

Com foco na operação digital, a plataforma  
oferece ***estadias curtas, médias e longas***

[www.housiapp.com](http://www.housiapp.com)

As informações acima encontram-se na página 173 do Prospecto Preliminar



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## APARTAMENTOS PRONTOS PARA VIVER

SERVIÇO “PLUG AND PLAY”



Unidades  
*mobiliadas e  
equipadas*



*Prontas para  
mudança, para  
maior comodidade*

*Customizado*

*Montagem  
rápida*

*Compra  
organizada*



As informações acima encontram-se na página 173 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# HOUSI

PLATAFORMA  
BASEADA EM ALGORITMO PRÓPRIO



**Hospitalidade**

**Conveniência**

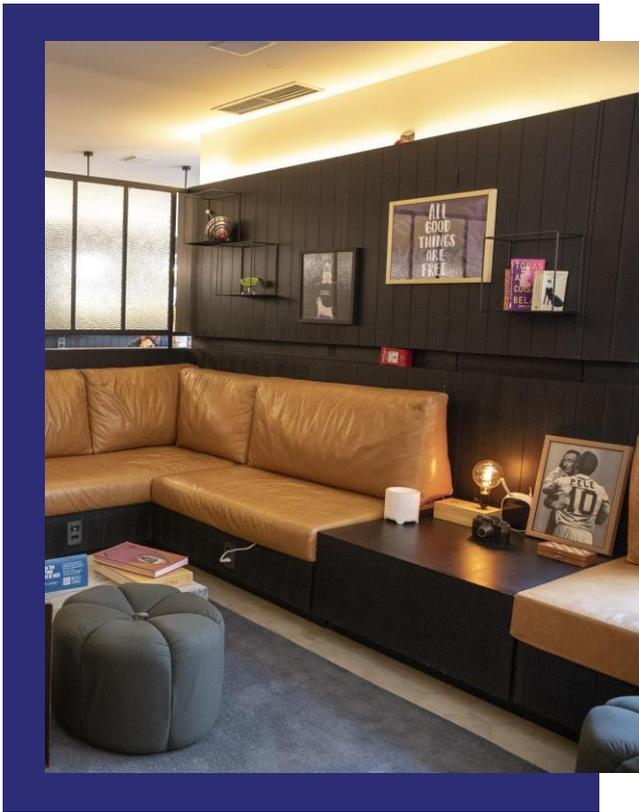
**Plataforma Aberta**

**Economia  
Compartilhada**

- Modelo de negócios B2C e B2B
- Vendas no modelo “omni-channel”
- **Living as a service:** moradia por assinatura
- O algoritmo próprio explora oportunidades entre estadias curtas, medias e longas, para buscar a precificação mais adequada

As informações acima encontram-se na página 173 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## AGENDA

1. Mercado Imobiliário: FIIs e Residencial
2. Modelo de exploração de renda – Housi
- 3. Ativos-alvo**
4. Estudo de viabilidade
5. Características e cronograma estimado da oferta
6. Fatores de Risco

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ATIVOS ALVO EM ORDEM DE PRIORIDADE



### 1 - VN BELA CINTRA

Endereço: Rua Bela Cintra, 1.425  
Bairro: Consolação  
Área: 3.310 m<sup>2</sup>  
Unidades: 92 + Loja  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 107,9 MM  
Entrega prevista: Em operação



### 2 - VN FARIA LIMA

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.540  
Bairro: Itaim Bibi  
Área: 2.227,9 m<sup>2</sup>  
Frações Ideais: 328  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 59 MM  
Entrega prevista: Março/2020



### 3 - VN ALVORADA 1217

Endereço: Rua Alvorada, 1.217  
Bairro: Vila Olímpia  
Área: 615 m<sup>2</sup>  
Unidades: 8  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 12 MM  
Entrega prevista: Outubro/2019



### 4 - VN BOM RETIRO

Endereço: Rua Anhaia, 871  
Bairro: Bom Retiro  
Área: 339 m<sup>2</sup>  
Unidades: 10  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 2,8 MM  
Entrega prevista: Em operação

Os ativos alvo encontram-se nas páginas 66 a 90 do Prospecto Preliminar, bem como nas páginas 1 à 34 das Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão, Anexo VII do Prospecto Preliminar.

<sup>1</sup> Valor total aproximado

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ATIVOS ALVO

EM ORDEM DE PRIORIDADE



### 5 - VN C. DE MELO

Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 572

Bairro: Itaim Bibi

Área: 630 m<sup>2</sup>

Unidades: 9

Valor total<sup>1</sup>: R\$ 11,6 MM

Entrega prevista: Fevereiro/2020



### 6 - VN ALVORADA

Endereço: Rua Alvorada, 676

Bairro: Vila Olímpia

Área: 390 m<sup>2</sup>

Unidades: 7

Valor total<sup>1</sup>: R\$ 6,6 MM

Entrega prevista: Outubro/2019



### 7 - VN N. HIGIENÓPOLIS

Endereço: Rua das Palmeiras, 410

Bairro: Higienópolis

Área: 231 m<sup>2</sup>

Unidades: 7

Valor total<sup>1</sup>: R\$ 3,3 MM

Entrega prevista: Fevereiro/2020



### 8 - VN TOPÁZIO

Endereço: Rua Topázio, 701

Bairro: Aclimação

Área: 720 m<sup>2</sup>

Unidades: 9

Valor total<sup>1</sup>: R\$ 9,3 MM

Entrega prevista: Em operação

Os ativos alvo encontram-se nas páginas 66 a 90 do Prospecto Preliminar, bem como nas páginas 1 à 34 das Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão, Anexo VII do Prospecto Preliminar.

<sup>1</sup> Valor total aproximado

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ATIVOS ALVO

EM ORDEM DE PRIORIDADE



### 9 - VN CASA DO ATOR

Endereço: Rua Casa do Ator, 833  
Bairro: Vila Olímpia  
Unidades: 5  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 4,2 MM



### 10 - VN QUATÁ

Endereço: Rua Quatá, 76  
Bairro: Vila Olímpia  
Unidades: 2  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 1,4 MM



### 11 - VN G. DE CARVALHO

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 1.146  
Bairro: Vila Olímpia  
Unidades: 3  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 2,7 MM



### 12 - VN TURIASSU

Endereço: Rua Turiassu, 1.473  
Bairro: Perdizes  
Área: 395 m<sup>2</sup>  
Unidades: 6  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 6 MM  
Entrega prevista: Em operação

Os ativos alvo encontram-se nas páginas 66 a 90 do Prospecto Preliminar, bem como nas páginas 1 à 34 das Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão, Anexo VII do Prospecto Preliminar.

<sup>1</sup> Valor total aproximado

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ATIVOS ALVO EM ORDEM DE PRIORIDADE



### 13 - CIX PERDIZES

Endereço: Rua Apinajés, 109  
Bairro: Perdizes  
Área: 125,2 m<sup>2</sup>  
Unidades: 2  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 1,5 MM  
Entrega prevista: Em operação



### 14 - AFFINITY FOR LIVE

Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 630  
Bairro: Vila Olímpia  
Área: 60,8 m<sup>2</sup>  
Unidades: 1  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 1,2 MM  
Entrega prevista: Em operação



### 15 - VN A. RODRIGUES

Endereço: Rua Álvaro Rodrigues, 295  
Bairro: Brooklin  
Área: 42,3 m<sup>2</sup>  
Unidades: 1  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 565 k  
Entrega prevista: Em operação



### 16 - VN JORGE TIBIRIÇA

Endereço: Rua Jorge Tibiriça, 77  
Bairro: Vila Mariana  
Área: 104,3 m<sup>2</sup>  
Unidades: 2  
Valor total<sup>1</sup>: R\$ 1, 4 MM  
Entrega prevista: Em operação

Os ativos alvo encontram-se nas páginas 66 a 90 do Prospecto Preliminar, bem como nas páginas 1 à 34 das Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão, Anexo VII do Prospecto Preliminar.

<sup>1</sup> Valor total aproximado

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## AGENDA

1. Mercado Imobiliário: FIIs e Residencial
2. Modelo de exploração de renda – Housi
3. Ativos-alvo
- 4. Estudo de viabilidade**
5. Características e cronograma estimado da oferta
6. Fatores de Risco

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## ESTUDO DE VIABILIDADE



Estudo de viabilidade realizado por empresa independente – Tera Partners;



Fluxo estimado considerando receita projetada, deduzida dos custos para constituição e operação do Fundo;



Período projetado em dez anos, a partir da data base de 1º de novembro de 2019;

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

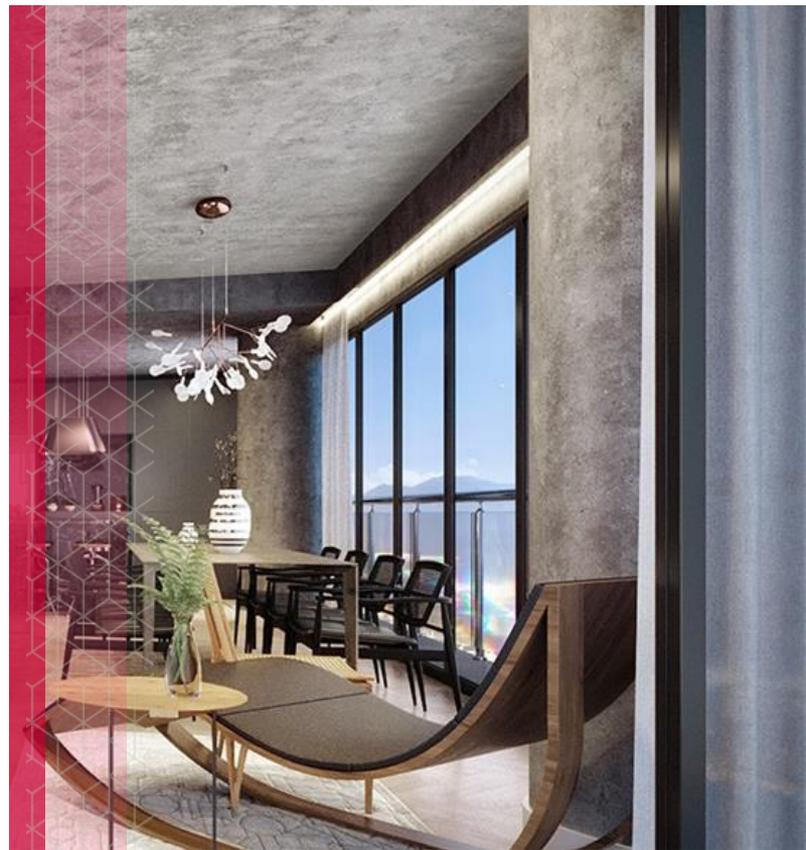
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE PREMISSAS ADOTADAS

### Custos de emissão – não recorrentes

ITBI	3,0% do valor de aquisição dos ativos;
Registro de cartório	0,3% do valor de aquisição dos ativos;
Custos de estruturação do Fundo e Distribuição das cotas:	4,0% do valor da oferta acrescido de impostos;
Taxa de registro CVM	R\$ 317.314,36
Publicação, Marketing, Prospecto e Outros:	R\$ 500.000,00
Taxa de Distribuição B3 (fixa):	R\$ 35.107,98
Taxa de Distribuição B3 (variável):	0,035% do valor da oferta
Taxa de Análise B3	R\$ 11.702,66
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 26.491,50
Assessoria Legal:	R\$ 217.000,00
Outras despesas:	R\$ 85.000,00
Estudo de viabilidade:	R\$ 120.000,00

Os dados acima encontram-se nas páginas 7, 8 e 9 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE PREMISSAS ADOTADAS

### Custos de operação – Fundo

<b>Taxa de Administração</b>	Equivalente a 0,3% ao ano
<b>Taxa de Gestão</b>	R\$ 240.000,00 ao ano
<b>Escrituração</b>	0,06% ao ano
<b>Auditoria</b>	R\$ 120.000,00 ao ano
<b>Taxa de fiscalização CVM</b>	0,01% ao ano
<b>Taxa ANBIMA</b>	0,002% ao ano
<b>Taxa B3</b>	0,004% ao ano
<b>Outras</b>	0,01% ao ano
<b>Taxa de Administração de Locações</b>	R\$ 60.000,00 ao mês + 10% do valor de locação das unidades (acrescido dos tributos devidos)
<b>Fundo de Marketing</b>	2% da receita bruta de locação

### Custos de operação - Propriedade

*Exemplo de receita líquida de operação<sup>1</sup> (mensal)*

<b>Valor da locação Bruta</b>	R\$ 9.197
<b>Taxas de cartão de crédito</b>	R\$ 40
<b>Taxas do canal de venda</b>	R\$ 276
<b>Condomínio</b>	R\$ 1.300
<b>IPTU</b>	R\$ 102
<b>Outros Custos</b>	R\$ 320
<b>Administradora de Locações</b>	R\$ 1.281
<b>Receita Líquida de Locação (NOI)</b>	R\$ 5.695

As premissas acima encontram-se nas páginas 7, 8 e 9 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

<sup>1</sup> Exemplo calculado considerando uma unidade residencial fictícia com base em VN Bela Cintra

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO BASE - PREMISSAS

- Captação do valor alvo R\$ 350 MM;
- Aquisição de todos os ativos-alvo no valor de R\$ 231,8 MM;
- Reserva para contingências equivalente a 1% do valor captado: R\$ 3.500.000,00
- Reserva para futuras aquisições de R\$ 87,3 MM;
- A Receita de Aplicação Financeira é proveniente da aplicação das reservas disponíveis no caixa do Fundo Housi. Para tal aplicação foi considerada uma taxa líquida equivalente a 100% do CDI, estimado a 5,5% a.a.;
- Foi considerado um crescimento real na Receita Operacional Líquida (NOI) para todos os ativos conforme tabela abaixo:

<b>2º ano</b>	4,5% ao ano
<b>3º ano</b>	4,0% ao ano
<b>4º e 5º ano</b>	3,5% ao ano
<b>6º ano</b>	3,0% ao ano
<b>7º ano</b>	2,5% ao ano
<b>8º ao 10º ano</b>	2,0% ao ano

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Resumo de Custos e Estrutura

### Receitas Projetadas

Empreendimento	Receita Operacional Líquida (NOI)/ m <sup>2</sup>	Ocupação estabilizada
VN Bela Cintra	R\$ 156,67	90%
VN Faria Lima	R\$ 159,94	90%
Demais ativos selecionados	R\$ 98,90	90%
Outras aquisições	Média do restante do portfólio, com alocação em até 12 meses após início de operação	

### Custos e Despesas para Constituição do FII

ITBI (3% do valor de aquisição dos imóveis)	2.735%	R\$ 9,572,959
Registro Cartório (RI)	0.274%	R\$ 957,296
Fee Estruturação/Distribuição	4.386%	R\$ 15,351,000
Taxa de Registro da Oferta na CVM	0.091%	R\$ 317,314
Publicação, Marketing, Prospecto e Outras	0.143%	R\$ 500,000
Taxa de Distribuição da B3 (Fixa)	0.010%	R\$ 35,108
Taxa de Distribuição da B3 (Variável)	0.035%	R\$ 122,500
Taxa de Análise B3	0.003%	R\$ 11,703
Taxa de Registro na ANBIMA	0.008%	R\$ 26,492
Laudo de Avaliação	0.024%	R\$ 85,000
Assessores Legais	0.062%	R\$ 217,000
Outras Despesas	0.024%	R\$ 85,000
Estudo de Viabilidade	0.034%	R\$ 120,000
<b>Custos e Despesas</b>	<b>7.829%</b>	<b>R\$ 27,401,371.25</b>
<b>Aquisição de Ativos</b>		
Bela Cintra	30.9%	R\$ 107,981,000
Faria Lima - 62 unidades	16.9%	R\$ 59,039,000
Unidades em Empreendimentos Selecionados	18.5%	R\$ 64,779,000
<b>Ativos</b>	<b>66.23%</b>	<b>R\$ 231,799,000.00</b>
<b>Constituição de Reservas do FII</b>		
Reserva para Futuras Aquisições	24.9%	R\$ 87,299,629
Reserva para Contingências	1.0%	R\$ 3,500,000
<b>Reservas</b>	<b>25.94%</b>	<b>R\$ 90,799,628.75</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 350,000,000.00</b>

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO BASE - RESULTADOS

### Fluxo de Caixa Projetado

Cenário Base		1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
<b>1. Receita de Locação Líquida</b>		<b>R\$ 16,529,416</b>	<b>R\$ 23,692,898</b>	<b>R\$ 24,424,589</b>	<b>R\$ 25,069,294</b>	<b>R\$ 25,744,782</b>	<b>R\$ 26,317,536</b>	<b>R\$ 26,775,886</b>	<b>R\$ 27,109,466</b>	<b>R\$ 27,454,414</b>	<b>R\$ 27,810,958</b>
<b>2. Custos e Despesas</b>		<b>-R\$ 1,711,000</b>									
Taxa de Administração	0.30%	-R\$ 1,050,000									
Taxa de Gestão / Consult. Imob.	R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000
Escrituração	0.06%	-R\$ 210,000									
Auditoria	R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000
Fiscalização CVM	0.01%	-R\$ 35,000									
ANBIMA	0.002%	-R\$ 7,000									
B3	0.004%	-R\$ 14,000									
Outros	0.01%	-R\$ 35,000									
<b>3. Receita de Aplicação Financeira</b>		<b>R\$ 2,593,240</b>	<b>R\$ 192,500</b>								
<b>4. Fluxo de Caixa</b>		<b>R\$ 17,411,656</b>	<b>R\$ 22,174,398</b>	<b>R\$ 22,906,089</b>	<b>R\$ 23,550,794</b>	<b>R\$ 24,226,282</b>	<b>R\$ 24,799,036</b>	<b>R\$ 25,257,386</b>	<b>R\$ 25,590,966</b>	<b>R\$ 25,935,914</b>	<b>R\$ 26,292,458</b>
<b>5. Dividendos Distribuídos</b>		<b>R\$ 24,500,000</b>	<b>R\$ 24,500,000</b>	<b>R\$ 22,942,143</b>	<b>R\$ 23,550,794</b>	<b>R\$ 24,226,282</b>	<b>R\$ 24,799,036</b>	<b>R\$ 25,257,386</b>	<b>R\$ 25,590,966</b>	<b>R\$ 25,935,914</b>	<b>R\$ 26,292,458</b>
<b>Dividend Yield (em termos reais)</b>		<b>7.0%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.6%</b>	<b>6.7%</b>	<b>6.9%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.2%</b>	<b>7.3%</b>	<b>7.4%</b>	<b>7.5%</b>
<b>CDI</b>		<b>5.5%</b>									
<b>Dividend Yield (% do CDI com gross up)<sup>1</sup></b>		<b>149.7%</b>	<b>149.7%</b>	<b>140.2%</b>	<b>143.9%</b>	<b>148.1%</b>	<b>151.6%</b>	<b>154.4%</b>	<b>156.4%</b>	<b>158.5%</b>	<b>160.7%</b>

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

Nota 1: Receita de locação líquida de taxas de cartão de crédito, taxas de canal de venda, valor de condomínio, IPTU, outros custos e taxa de gerenciamento de propriedade, conforme exemplificado no slide 20;

Nota 2: Foi considerado o CDI de 5,5% ao ano e um imposto de renda de 15% para o cálculo do "Gross up". Entende-se por Gross up, a alíquota do tributo considerado para efeito de comparação com ativos não isentos.

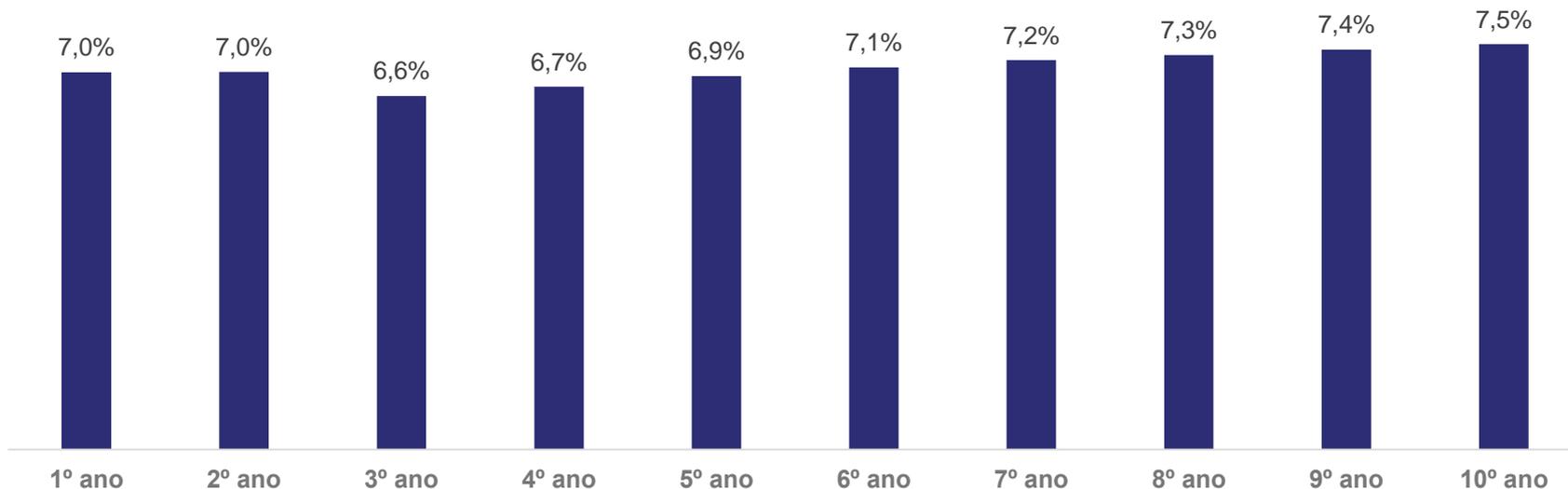
Os dados acima encontram-se na página 15 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO BASE - RESULTADOS

### *Dividend Yield Projetado*



Os dados acima encontram-se na página 13 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO MÍNIMO - PREMISSAS

- Captação do valor mínimo R\$ 150 MM;
- Aquisição de todos os ativos-alvo no valor de R\$ 136 MM;
- Reserva para contingências equivalente a 1% do valor captado: R\$ 1.436.399
- A Receita de Aplicação Financeira é proveniente da aplicação das reservas disponíveis no caixa do Fundo Housi. Para tal aplicação foi considerada uma taxa líquida equivalente a 100% do CDI, estimado a 5,5% a.a.;
- Foi considerado um crescimento real na Receita Operacional Líquida (NOI) para todos os ativos conforme tabela abaixo:

<b>2º ano</b>	4,5% ao ano
<b>3º ano</b>	4,0% ao ano
<b>4º e 5º ano</b>	3,5% ao ano
<b>6º ano</b>	3,0% ao ano
<b>7º ano</b>	2,5% ao ano
<b>8º ao 10º ano</b>	2,0% ao ano

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Resumo de Custos e Estrutura

### Receitas Projetadas

Empreendimento	Receita Operacional Líquida (NOI)/ m <sup>2</sup>	Ocupação estabilizada
VN Bela Cintra	R\$ 156,67	90%
VN Faria Lima	R\$ 159,94	90%

Custos e Despesas para Constituição do FII		
ITBI (3% do valor de aquisição dos imóveis)	2.721%	R\$ 4,081,350
Registro Cartório (RI)	0.272%	R\$ 408,135
Fee Estruturação/Distribuição	4.386%	R\$ 6,579,000
Taxa de Registro da Oferta na CVM	0.212%	R\$ 317,314
Publicação, Marketing, Prospecto e Outras	0.333%	R\$ 500,000
Taxa de Distribuição da B3 (Fixa)	0.023%	R\$ 35,108
Taxa de Distribuição da B3 (Variável)	0.035%	R\$ 52,500
Taxa de Análise B3	0.008%	R\$ 11,703
Taxa de Registro na ANBIMA	0.018%	R\$ 26,492
Laudo de Avaliação	0.057%	R\$ 85,000
Assessores Legais	0.145%	R\$ 217,000
Outras Despesas	0.057%	R\$ 85,000
Estudo de Viabilidade	0.080%	R\$ 120,000
<b>Custos e Despesas</b>	<b>8.346%</b>	<b>R\$ 12,518,601.50</b>

Aquisição de Ativos		
Bela Cintra	72.0%	R\$ 107,981,000
Faria Lima - 25 unidades	18.7%	R\$ 28,064,000
<b>Ativos</b>	<b>90.70%</b>	<b>R\$ 136,045,000.00</b>

Constituição de Reservas do FII		
Reservas para contingências	1.0%	R\$ 1,436,399
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 150,000,000.00</b>

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO MÍNIMO - RESULTADOS

### Fluxo de Caixa Projetado

<b>1. Receita de Locação Líquida</b>		<b>R\$ 8,108,794</b>	<b>R\$ 10,174,258</b>	<b>R\$ 10,481,373</b>	<b>R\$ 10,751,080</b>	<b>R\$ 11,034,025</b>	<b>R\$ 11,272,789</b>	<b>R\$ 11,462,351</b>	<b>R\$ 11,598,256</b>	<b>R\$ 11,739,049</b>	<b>R\$ 11,884,829</b>
<b>2. Custos e Despesas</b>		<b>-R\$ 939,000</b>									
Taxa de Administração	0.30%	-R\$ 450,000									
Taxa de Gestão / Consult. Imob.	R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000	-R\$ 240,000
Escrituração	0.06%	-R\$ 90,000									
Auditoria	R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000	-R\$ 120,000
Fiscalização CVM	0.01%	-R\$ 15,000									
ANBIMA	0.002%	-R\$ 3,000									
B3	0.004%	-R\$ 6,000									
Outros	0.01%	-R\$ 15,000									
<b>3. Receita de Aplicação Financeira</b>		<b>R\$ 79,002</b>									
<b>4. Fluxo de Caixa</b>		<b>R\$ 7,248,796</b>	<b>R\$ 9,314,260</b>	<b>R\$ 9,621,375</b>	<b>R\$ 9,891,082</b>	<b>R\$ 10,174,027</b>	<b>R\$ 10,412,791</b>	<b>R\$ 10,602,353</b>	<b>R\$ 10,738,258</b>	<b>R\$ 10,879,051</b>	<b>R\$ 11,024,831</b>
<b>5. Dividendos Distribuídos</b>		<b>R\$ 10,500,000</b>	<b>R\$ 10,500,000</b>	<b>R\$ 9,684,431</b>	<b>R\$ 9,891,082</b>	<b>R\$ 10,174,027</b>	<b>R\$ 10,412,791</b>	<b>R\$ 10,602,353</b>	<b>R\$ 10,738,258</b>	<b>R\$ 10,879,051</b>	<b>R\$ 11,024,831</b>
<b>Dividend Yield (em termos reais)</b>		<b>7.0%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.6%</b>	<b>6.8%</b>	<b>6.9%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.2%</b>	<b>7.3%</b>	<b>7.3%</b>
<b>CDI</b>		<b>5.5%</b>									
<b>Dividend Yield (como % do CDI) com gross up<sup>1</sup></b>		<b>149.7%</b>	<b>149.7%</b>	<b>138.1%</b>	<b>141.0%</b>	<b>145.1%</b>	<b>148.5%</b>	<b>151.2%</b>	<b>153.1%</b>	<b>155.1%</b>	<b>157.2%</b>

Nota 1: Receita de locação líquida de taxas de cartão de crédito, taxas de canal de venda, valor de condomínio, IPTU, outros custos e taxa de gerenciamento de propriedade, conforme exemplificado no slide 20;

Nota 2: Foi considerado o CDI de 5,5% ao ano e um imposto de renda de 15% para o cálculo do "Gross up". Entende-se por Gross up, a alíquota do tributo considerado para efeito de comparação com ativos não isentos.

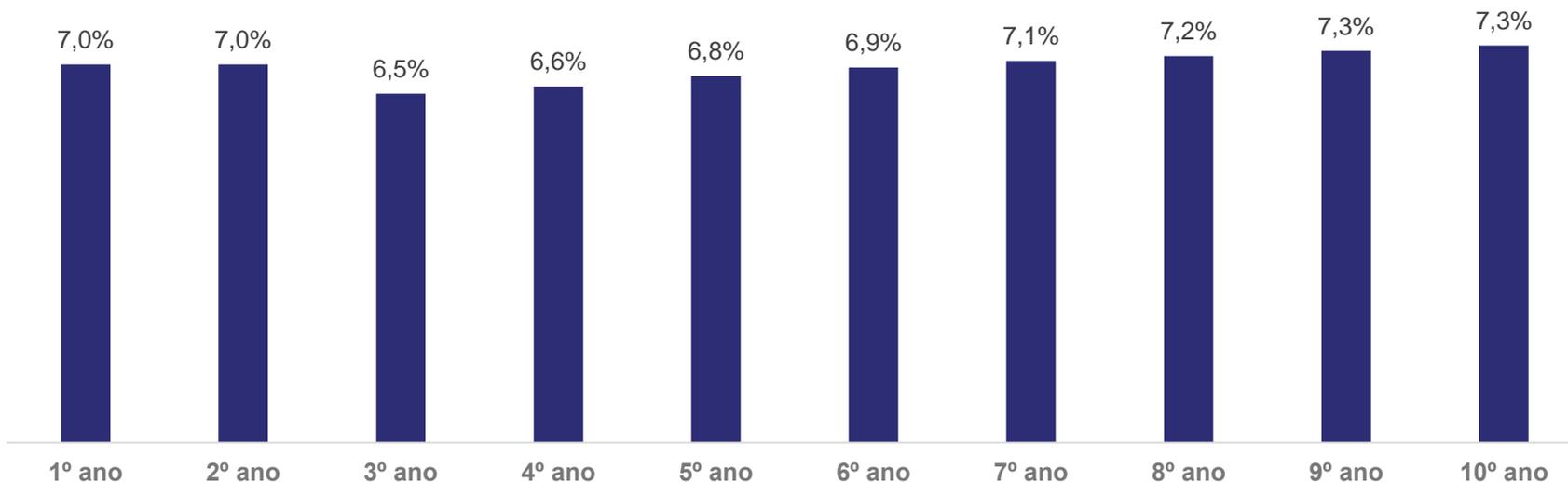
Os dados acima encontram-se na página 15 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## ESTUDO DE VIABILIDADE CENÁRIO MÍNIMO - RESULTADOS

### Fluxo de Caixa Projetado



Os dados acima encontram-se na página 14 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

Fonte: Estudo de Viabilidade - Tera Partners

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CONCLUSÕES

Considerando as premissas do estudo, o fundo pode dar ao investidor acesso à exploração de renda de imóveis residenciais com vantagens financeiras e qualitativas em relação à aquisição de imóveis físicos.

	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FÍSICO	AQUISIÇÃO VIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>Tributação</b>	Rendimentos de aluguel sujeitos a tributação para investidor pessoa física	Rendimentos de aluguel podem ser isentos de IR, desde que atendidos parâmetros legais
<b>Liquidez</b>	Venda de imóvel físico em geral tem liquidez mais baixa e envolve custos mais elevados que a negociação em bolsa	Investidor pode negociar as cotas no mercado de balcão organizado, que equivalem a frações do imóvel gerador de rendimentos
<b>Burocracia</b>	Processo de aquisição/venda de imóveis físicos tende a ser mais trabalhoso e burocrático que negociação em bolsa	Negociação das cotas em mercado de balcão organizado

5,2%

Rentabilidade média em imóveis físicos<sup>1</sup>



6,5 – 7,5%

Rentabilidade projetada no FII Housi<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Fonte: FipeZAP – Dados de Julho/2019 para a cidade de São Paulo;

<sup>2</sup> A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## AGENDA

1. Mercado Imobiliário: FIIs e Residencial
2. Modelo de exploração de renda – Housi
3. Ativos-alvo
4. Estudo de viabilidade
- 5. Características e cronograma estimado da oferta**
6. Fatores de Risco

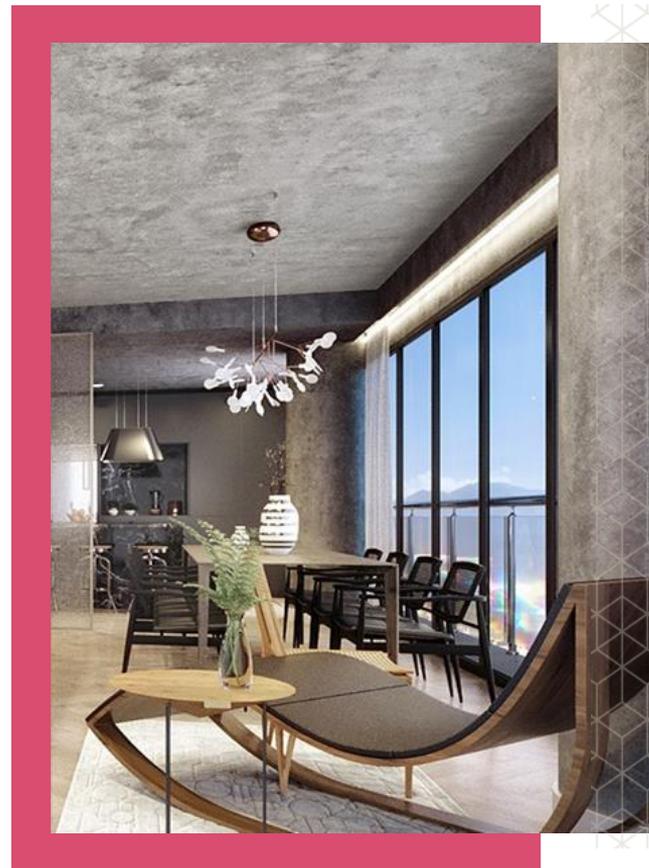
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

<b>Classificação</b>	Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
<b>Oferta</b>	ICVM 400
<b>Coordenador Líder</b>	Easynvest – Título Corretora de Valores S.A.
<b>Coordenador Contratado</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>Assessor Legal</b>	I2A Advogados
<b>Administrador, Custodiante e Escriturador</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores esforços de colocação
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)
<b>Lote Adicional</b>	Possibilidade de aumento em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, em R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)
<b>Distribuição Parcial</b>	Montante Mínimo da Oferta de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota;

Os dados acima encontram-se nas páginas 59 a 66 do Prospecto Preliminar



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

<b>Aplicação Mínima</b>	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor
<b>Tipo e Prazo do Fundo<sup>1</sup></b>	Condomínio fechado com prazo indeterminado
<b>Forma de integralização</b>	À vista em moeda corrente nacional
<b>Negociação das Cotas</b>	Mercado secundário exclusivamente junto à B3
<b>Público-Alvo</b>	Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>Forma de Condomínio</b>	Fechado
<b>Taxa de Administração e Gestão<sup>1</sup></b>	Entre 0,15% e 0,30% ao ano, a depender do patrimônio líquido do Fundo
<b>Prazo de Colocação</b>	Até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Os dados acima encontram-se na página 12 do Estudo de Viabilidade (Anexo VI do Prospecto Preliminar)

(1) A Taxa de administração, Tipo e Prazo do Fundo encontram-se nas páginas 119 a 121 do Prospecto Preliminar



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

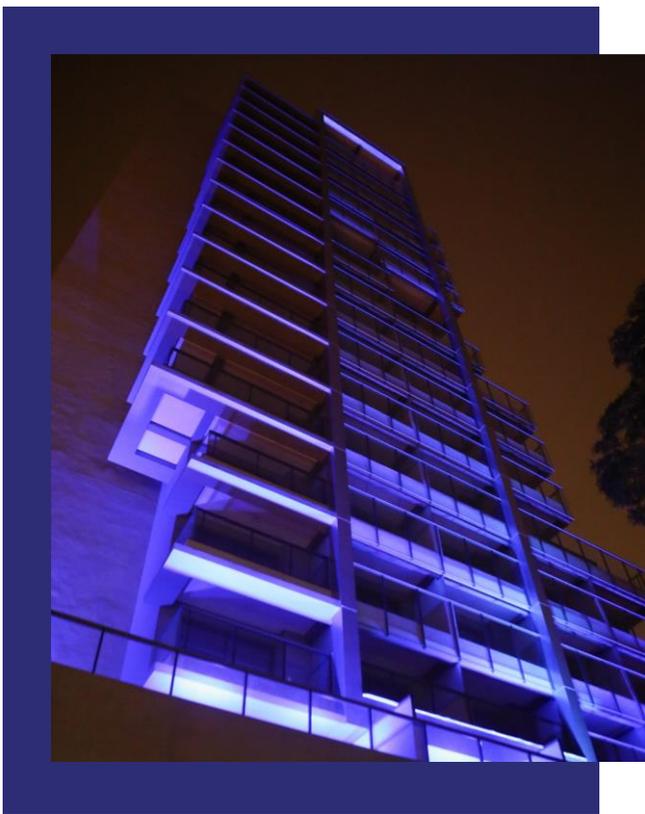
## CRONOGRAMA ESTIMADO

ORDEM	EVENTO	DATA PREVISTA
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	09/09/2019
2	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na B3	11/09/2019
3	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	23/10/2019
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	07/11/2019
5	Início das apresentações a potenciais investidores	08/11/2019
5	Início do Período de Reserva	14/11/2019
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	18/11/2019
7	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	02/12/2019
8	Encerramento do Período de Reserva	06/12/2019
9	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	09/12/2019
10	Procedimento de alocação	10/12/2019
11	Data de Liquidação das Cotas	13/12/2019
12	Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2019

O Cronograma acima encontra-se na página 109 do Prospecto Preliminar



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## AGENDA

1. Mercado Imobiliário: FIIs e Residencial
2. Modelo de exploração de renda – Housi
3. Ativos-alvo
4. Estudo de viabilidade
5. Características e cronograma estimado da oferta

### **6. Fatores de Risco**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, 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 os Cotistas.

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

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, 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 os Cotistas.

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

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

### 1. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

#### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização***

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

#### ***Riscos de mercado***

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos de não realização do investimento***

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

### ***Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos***

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem 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. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos atrelados aos Ativos investidos***

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos ou, ainda, na indicação dos ativos pelo Comitê de Investimentos. Ademais, o Fundo conta com um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 do Regulamento (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para: (a) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (b) aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e (c) acompanhar o desempenho do Fundo.

### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

O mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

### ***Riscos de crédito***

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

### ***Risco de Liquidez***

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

### ***Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários***

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis locados e/ou arrendados por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

### ***Risco de concentração da carteira do Fundo***

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento e conforme recomendação do Comitê de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

## FATORES DE RISCO

### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado que, nos termos do Regulamento do Fundo, o Cotista que seja considerado um Cotista Conflitado não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese supramencionada, há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Ainda, caso as disposições referentes a Cotistas Conflitados previstas no Regulamento sejam revogadas ou por qualquer motivo deixem de ser aplicadas, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista Majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários;

### ***Risco de diluição da participação do Cotista***

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

### ***Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral***

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 imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

## FATORES DE RISCO

### ***Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores***

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

### ***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Risco regulatório***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### ***Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

### ***Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários***

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

### ***Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação***

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

### ***Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo***

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

### ***Risco de reclamações de terceiros***

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

### ***Risco de despesas extraordinárias***

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos ambientais***

Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários 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, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários 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.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

### ***Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

### ***Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

### ***Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas***

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Affinity for Live***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN Affinity for Live, foi identificado que a matrícula nº 184.388 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U255, está gravada com alienação fiduciária de imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Affinity for Live, será necessário o cancelamento de tal ônus. Caso o referido gravame não seja baixado e o Fundo adquira tal unidade mesmo assim, poderá o credor fiduciário, em caso de inadimplemento do fiduciante, executar a garantia de alienação fiduciária, o que pode prejudicar os rendimentos do Fundo.

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Alvorada 1217***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Alvorada 1217, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 197.252, 197.264, 197.267, 197.269, 197.272, 197.273, 197.276 e 197.277, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Alvorada 1217, será necessário o cancelamento de tais ônus.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Bom Retiro***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Bom Retiro, foi identificado que as unidades objeto das matrículas nº 267.491, 267.493, 267.495 e 267.525, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Alvorada 1217, será necessário o cancelamento de tais ônus.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Casa do Ator***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Bom Retiro, foram identificados que as seguintes matrículas, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com os seguintes ônus: (i) as matrículas nº 192.125, 192.156 e 192.176 estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) a matrícula nº 192.182 está gravada com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Casa do Ator, será necessário o cancelamento de tais ônus.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN CIX Perdizes***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN CIX Perdizes, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 128.211 e 128.220, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN CIX Perdizes, será necessário o cancelamento de tais ônus.

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Faria Lima***

Na presente data, o VN Faria Lima esta sendo comercializado mediante oferta pública de Contratos de Investimento Coletivo (CICs), cuja distribuição precisa ser encerrada para que o Fundo possa adquirir as respectivas frações imobiliárias deste Ativo Imobiliário. Dessa forma, caso não seja possível finalizar a oferta de CIC até a finalização da presente Oferta, este Ativo Imobiliário não será adquirido.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Gomes de Carvalho***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Gomes de Carvalho, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 192.922, 192.978 e 192.979, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Gomes Carvalho, será necessário o cancelamento de tais ônus.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Jorge Tibiriça***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN Jorge Tibiriça, foi identificado que na matrícula nº 223.096 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U058, está gravada com hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Jorge Tibiriça, será necessário o cancelamento de tal ônus.

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Quatá***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN Quatá, foi identificado que na matrícula nº 192.792 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U1301, está gravada com alienação fiduciária de imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Quatá, será necessário o cancelamento de tal ônus.

## FATORES DE RISCO

### ***Riscos relativos à aquisição do VN Topázio***

Conforme apuração de procedimento de due diligence (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Topázio, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 123.301, 123.302, 123.306, 123.307, 123.309, 123.312, 123.314 e 123.315, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Topázio, será necessário o cancelamento de tais ônus.

### ***Risco decorrente da não finalização da auditoria jurídica dos Ativos Alvo da Primeira Emissão***

Até a presente data, ainda não foi finalizada a auditoria jurídica que está sendo realizada nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, de modo que ainda não houve a devida análise da totalidade das matrículas atualizadas das unidades autônomas dos Ativos Alvo da Primeira Emissão. Dessa forma, é possível que existam ônus ou gravames constituídos nos Ativos Alvo da Primeira Emissão que não foram analisados na auditoria jurídica até a presente data, o que pode gerar depreciação nos ativos a serem adquiridos pelo Fundo bem como a necessidade de baixa de referidos ônus previamente ao ingresso destes Ativos Alvo da Primeira Emissão ao patrimônio do Fundo.

### ***Riscos de não efetivação das negociações de compra e venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão***

Não há garantias de que as negociações de compra e venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão sejam efetivadas com êxito pelo Fundo. É possível que o preço de compra pretendido pelo Fundo para cada um dos Ativos Alvo da Primeira Emissão não seja alcançado, resultando na aquisição de um número menor de Ativos Alvo da Primeira Emissão ou mesmo na não realização destes investimentos, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota. Ainda, é possível que as condições precedentes a que cada compra e venda estará sujeita: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados às vendedoras, aos Ativos Alvo da Primeira Emissão e outros a serem fornecidos no âmbito da due diligence (auditoria); (ii) assinatura de cada compromisso de compra e venda, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa de eventual gravame de alienação fiduciária e/ou hipoteca, não sejam superadas, impossibilitando a venda de um ou mais dos Ativos Alvo da Primeira Emissão para o Fundo.

## FATORES DE RISCO

### ***Risco Relacionado às Estimativas feitas no Estudo de Viabilidade***

No Estudo de Viabilidade, que integra o Prospecto como Anexo VI, contém informações acerca dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, inclusive referentes ao valor de aluguel esperado por metro quadrado de referidos ativos. Estas informações são estimativas feitas para a elaboração do Estudo de Viabilidade, e estão passíveis de alterações quando da aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e a efetiva locação das unidades a terceiros. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não se realizar. Neste sentido, uma vez que se tratam de estimativas que podem não ocorrer, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade.

### ***Risco de Derivativos***

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

### ***Risco de Não Exclusividade da Housi***

A Housi é uma empresa especializada em administrar locações residenciais e não residenciais, atendendo demandas de todo o país, e não somente demandas decorrentes dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, a Housi não poderá, de forma alguma, apresentar tratamento diferenciado aos Ativos Imobiliários do Fundo, na eventualidade de administrar unidades que não sejam de propriedade do Fundo em empreendimentos onde estão localizados os Ativos Imobiliários.

## FATORES DE RISCO

### ***Risco de Descontinuidade***

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

### ***Riscos relativos à Oferta.***

#### ***Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita no Prospecto, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

#### ***Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta***

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### ***Risco de conflito de interesse.***

O Regulamento e a Instrução CVM 472 preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor, ou entre o Fundo e a Consultor Especializado, ou entre o Fundo e a Empresa Especializada que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor,

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que determinadas unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro é de propriedade de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 do Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 74 do Prospecto Preliminar.

### ***Risco de potencial conflito de interesse entre membros do Comitê de Investimento e o Fundo***

Tendo em vista que os membros do Comitê de Investimento serão indicados pela Housi e pela Easynvest, eventual interesse na aquisição de ativos não pertencentes ao grupo de empresas ligadas à Housi ou não poderá ser desprezado pelo Comitê de Investimento. Assim, apesar das decisões do Comitê de Investimento serem meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não, poderá existir um potencial conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento e o Fundo.

## FATORES DE RISCO

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 105 do Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### ***Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta***

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor 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 no Prospecto***

O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo da Primeira Emissão que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. O fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## FATORES DE RISCO

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

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

### ***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.

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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

## FATORES DE RISCO

### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

Ainda que o Fundo eventualmente conte com mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano, o mesmo não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

### ***Demais riscos.***

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

Os Fatores de Risco encontram-se nas páginas 133 à 153 do Prospecto Preliminar

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL  
ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Para maiores informações, favor entrar em contato com os coordenadores:



**Coordenador Líder**

Ricardo Silva Vasconcellos  
Luiz Fernando Giorgetto  
Gabriel Aszalos Nogueira  
Victor Issao Tanaka

+55 (11) 3841-4518



**Coordenador Contratado**

Rafael Cotta  
Bruno Korkes  
Victor Batista

+55 (11) 3383-2099  
+55 (11) 3383-2190  
+55 (11) 3383-2617



Autorregulação  
**ANBIMA**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**