

**Oferta Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas do Kilima  
Fundo de Fundos Imobiliário Suno 30**

**K I L I M A** 

Gestor



Coordenador Líder



Autorregulação  
**ANBIMA**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## DISCLAIMER



Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30 (“Fundo”) e no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) pela Kilima Gestão de Recursos Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo (“Oferta”, “Novas Cotas” e “Segunda Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas. Este Material Publicitário 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. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante das páginas 103 a 119 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

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 do Coordenador Líder 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.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Segunda Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da 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. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## DISCLAIMER



Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Novas Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no link do “Fundos.NET”, e no campo “Buscar” digitar “Regulamento”).

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

**A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

**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. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

# A GESTORA

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## QUEM SOMOS

(Páginas 99 do Prospecto)

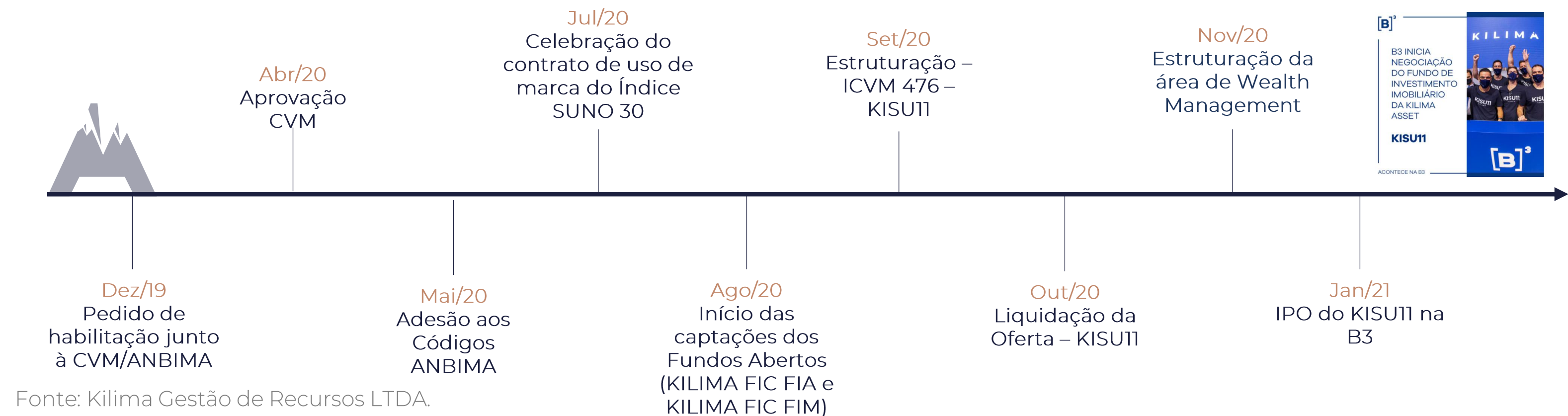


### A KILIMA ASSET MANAGEMENT

#### Referência em Gestão

A **KILIMA**, através de seus valores e experiência de sua equipe, está na dianteira de uma indústria em transição. Nossa gestora foca em estratégias de diversificação em classes de ativos tradicionais e alternativas, no Brasil e no exterior, buscando retornos, ajustados pelo risco, acima da média do mercado. Estes fatores fizeram a XP nos reconhecer como integrante do G10 Wealth Services.

#### Timeline



#### O que oferecemos?

##### 1. Fundos Abertos

###### **KILIMA FIC DE FII SUNO 30 – KISU11**

KILIMA DIVERSIFICADO EQUITIES FIC FIA

KILIMA DIVERSIFICADO FIC FIM CP

##### 2. Fundos Exclusivos e Carteiras Administradas

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## QUEM SOMOS

(Páginas 100 do Prospecto)



## NOSSOS SÓCIOS

### EDUARDO LEVY



Foi sócio e Diretor de Multi-Assets & Portfólios da Rio Bravo Investimentos de 2013 a 2018, onde criou os 'Portfólios Rio Bravo'. Fez a alocação de recursos de médio e longo prazos para clientes de alto varejo e segmento private (HNWI). Desenvolveu uma metodologia sofisticada e novos processos de investimento para seleção de fundos e rebalanceamento de carteiras para mais de 220 portfólios multiativos e de fundos imobiliários através de fundos de fundos e fundos de gestão ativa.

Eduardo começou sua carreira na Price Waterhouse, e em seguida se juntou ao Banco Garantia por 11 anos, onde foi responsável pela gestão da tesouraria internacional. Os 11 anos seguintes foram passados nos EUA, onde, após completar seu mestrado, montou e colocou em funcionamento um plano de diversificação de longo prazo para investimentos de family offices em mercados emergentes até sua volta ao Brasil em 2013.

### ALEXANDRE ROCHA



Tem 10 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Ágora CTVM, na área de Cadastro, transferindo-se posteriormente para o grupo Brasil Plural, onde atuou no Compliance das diversas empresas do grupo (corretora, gestora e banco). Em sua trajetória, foi responsável por realizar o planejamento e implantação de procedimentos do Programa de Compliance, criação e revisão de Políticas diversas, elaboração de controles e rotinas específicas. Foi membro votante no Comitê de PLD e de Aprovação de Terceiros.

Além disso, representou as empresas do grupo perante reguladores, autorreguladores e perante auditores internos e externos. Dentre as mais variadas atividades exercidas ao longo de sua carreira, destaca-se o seu envolvimento direto em atividades voltadas à Prevenção a Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo, processo de KYC, Suitability e o controle de Conflitos de Interesse e manutenção da Barreira de Informação (Chinese Wall) entre as áreas aplicáveis.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## QUEM SOMOS

(Páginas 100 do Prospecto)



## NOSSOS SÓCIOS

### RENATO MEKBEKIAN



Iniciou sua carreira na Rico, onde atuou na Captação de Recursos e Relacionamento Comercial. Entre 2014 e 2020, fez parte da BM&FBOVESPA, atual B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, no time de Produtos Listados, e foi responsável pelo desenvolvimento e concepção de uma série de novos produtos financeiros para o cenário local com foco no segmento de cash-equities, a partir do relacionamento e leitura de mercado. Neste sentido, coordenou entregas relativas à Fundos Imobiliários, Fundos ICVM 555, BDRs e Aluguel de Ativos. Posteriormente, se juntou à Kilima como sócio e responsável por alocações de FoFs.

Formado em Economia pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e MBA pela Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV/EESP) no tema de Banking, Financial Institutions and Economics.

### MARCUS SALGADO



Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2008 na Luz Engenharia Financeira, onde atuou na área de Previdência Complementar. Fez parte do Banco Rendimento na Área de Riscos e Compliance sendo responsável pelos relatórios regulatórios para o BACEN e gerenciamento de Risco de Mercado. Entre 2013 e 2018, trabalhou na Set Investimentos, sendo o responsável pelas Áreas de Back/Middle-Office e, posteriormente, atuando na Área de Risco. Trabalhou por 2 anos na Wright Capital Wealth Management participando da estruturação da Área Operacional, Riscos e Controles.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**



**CENÁRIO  
MACROECONÔMICO**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

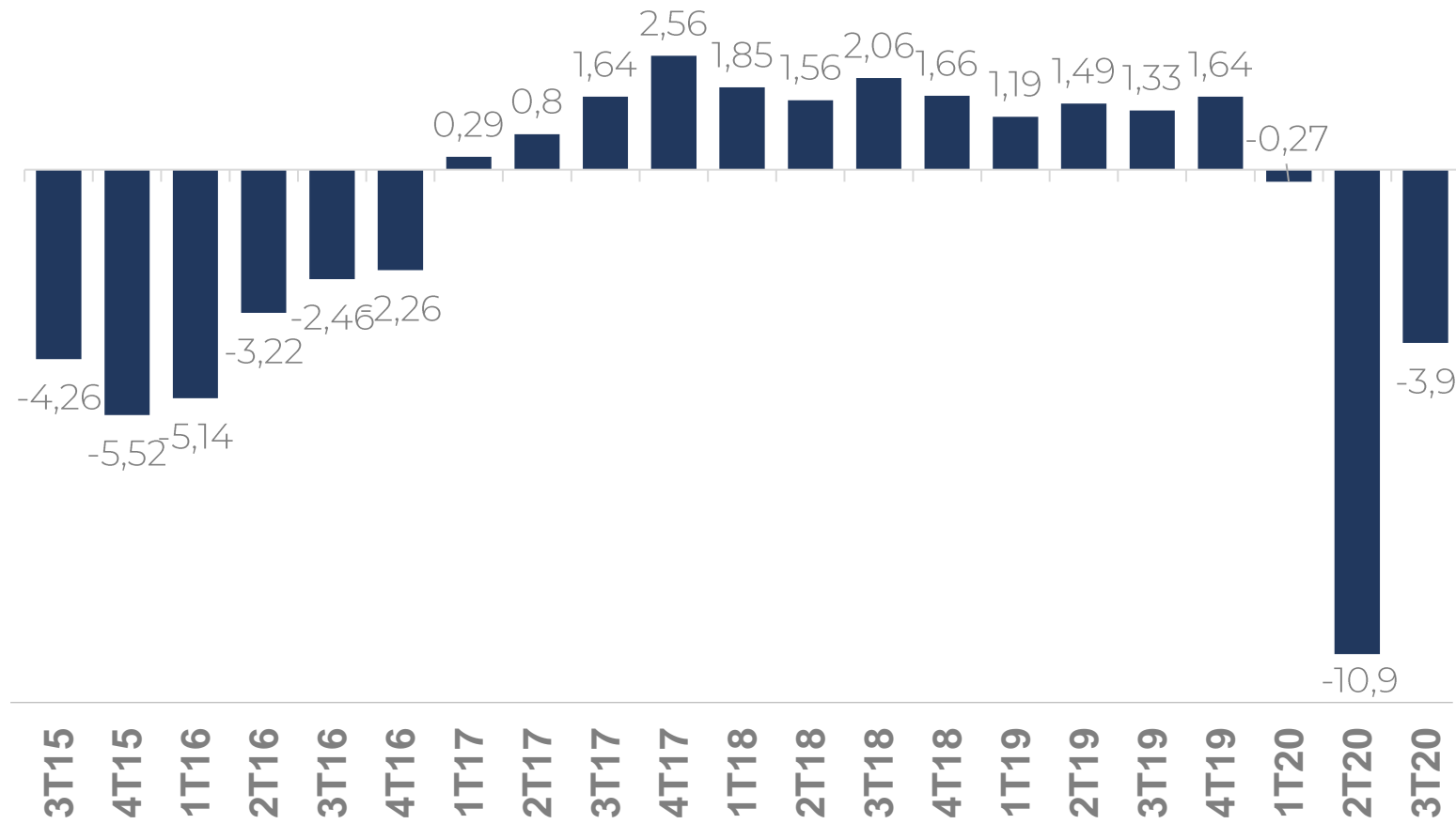


## CENÁRIO MACROECONÔMICO

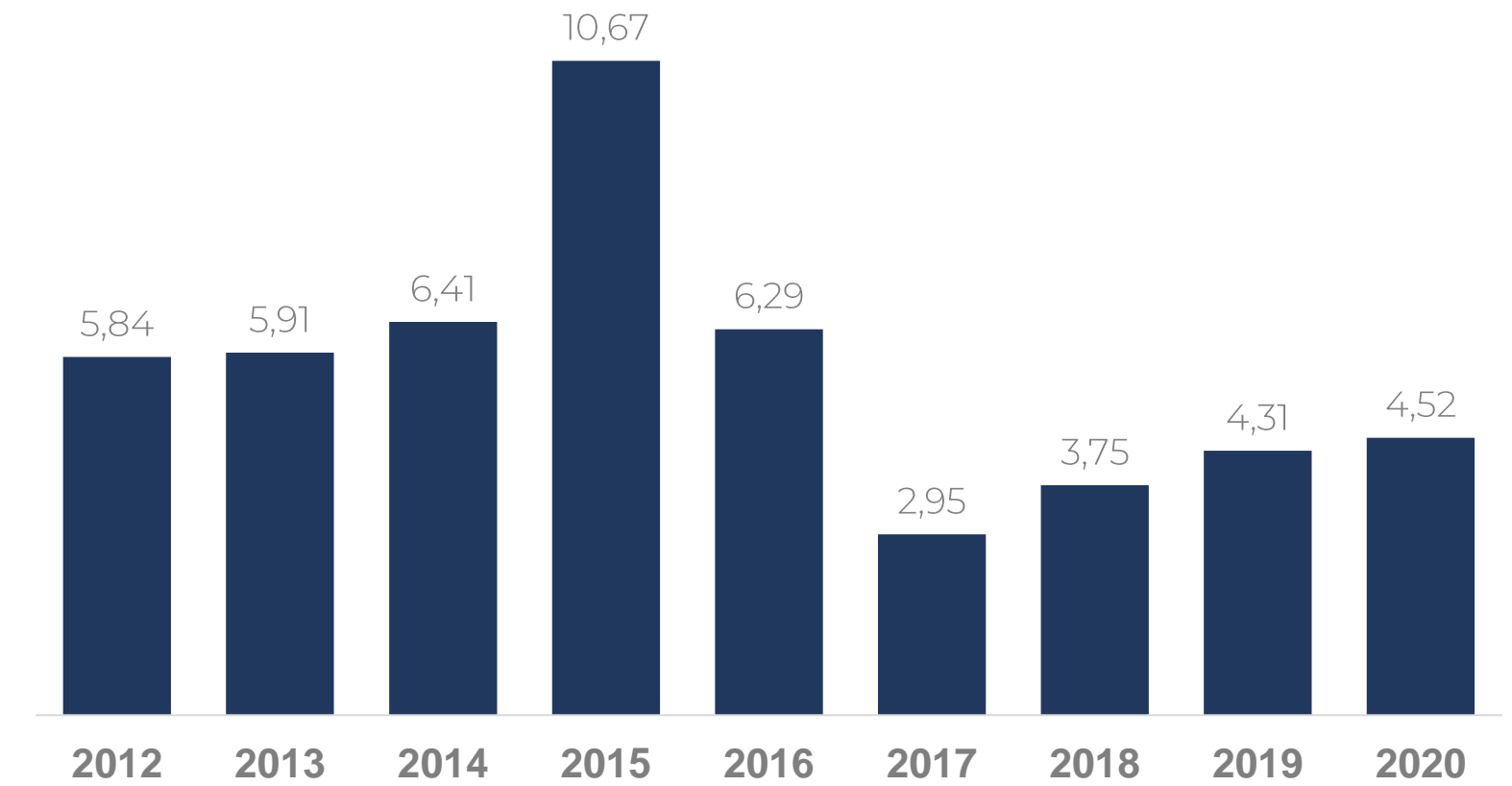
(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



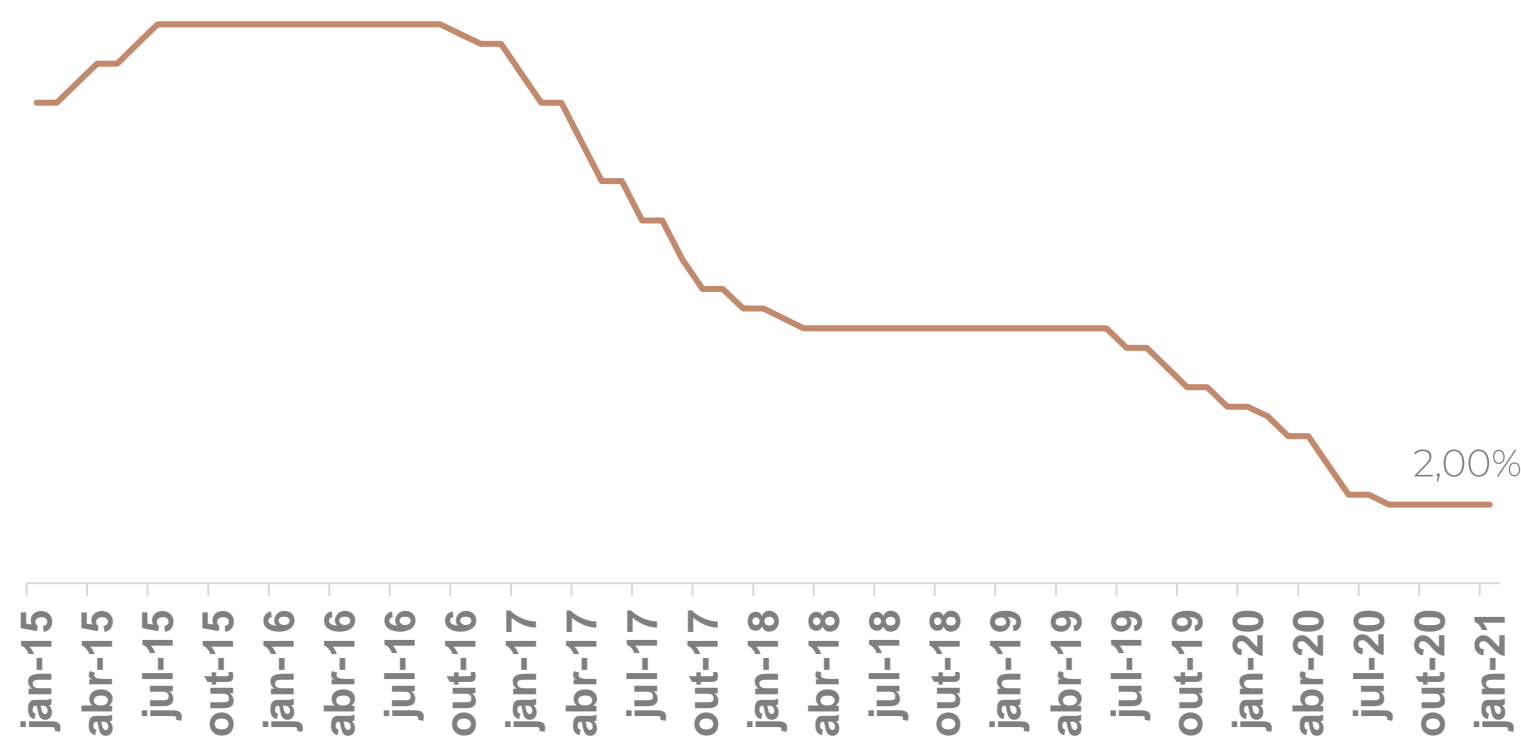
PIB Brasil (%) – Trimestre vs. trimestre ano anterior



Inflação (%) (IPCA)



Taxa Selic



Expectativa de recuperação do PIB e retomada do crescimento pós pandemia.



Estabilidade dos níveis inflacionários e projeção estável para os próximos anos.



Juros em seu menor patamar histórico e correlação inversa observada sob a ótica do Mercado Imobiliário.

Fonte: Bloomberg, IBGE e Boletim Focus do BCB de 05/02/2021

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

# CENÁRIO MERCADO IMOBILIÁRIO

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



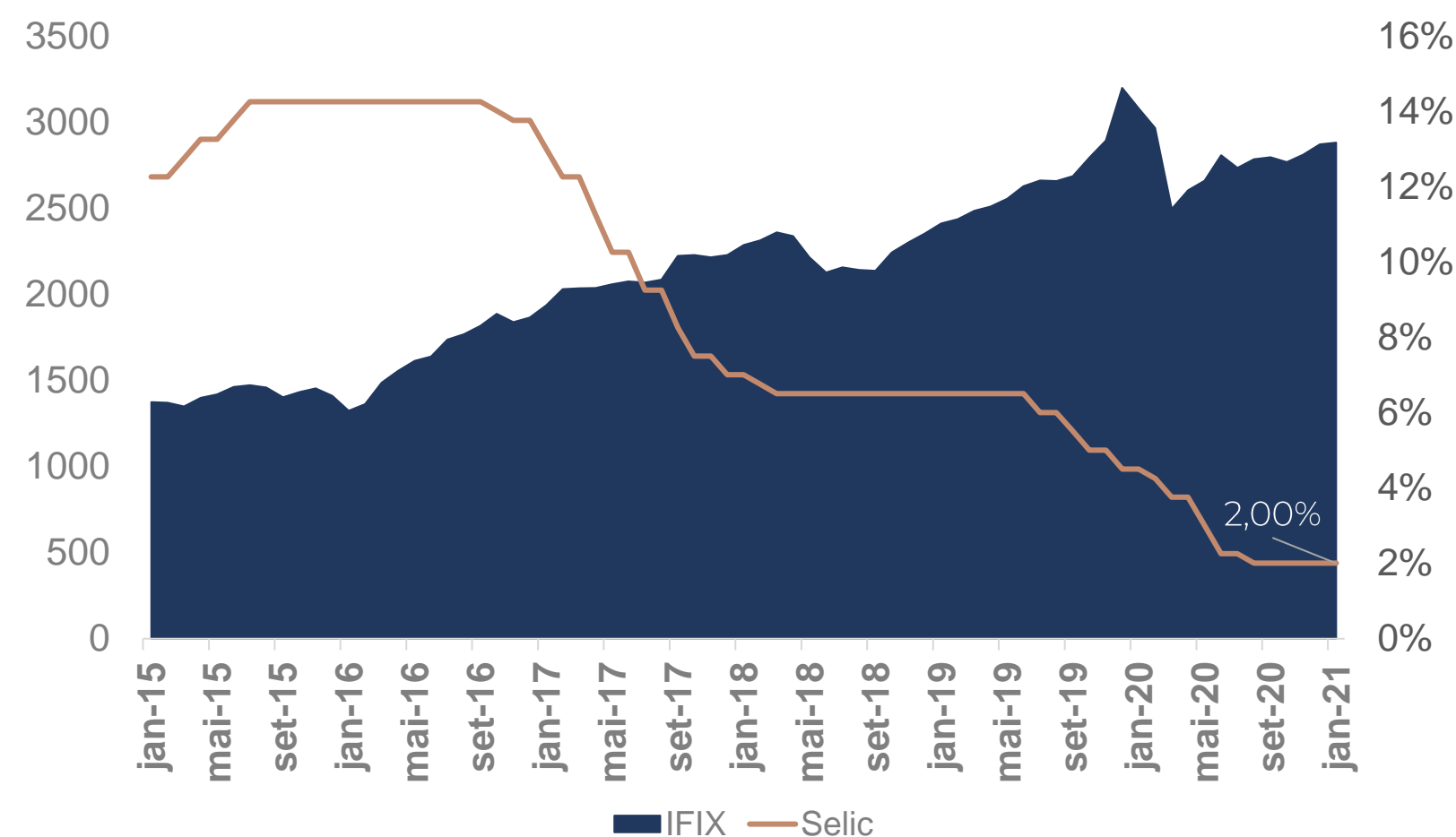
## Nossa visão

Uma classe de ativos de grande evolução nos últimos anos foi a de fundos imobiliários. Como mostramos no gráfico ao lado, há uma correlação inversa entre taxas de juros e preços de fundos imobiliários que trouxe uma valorização do IFIX à níveis recordes. Com isso, o mercado passa por grandes evoluções.

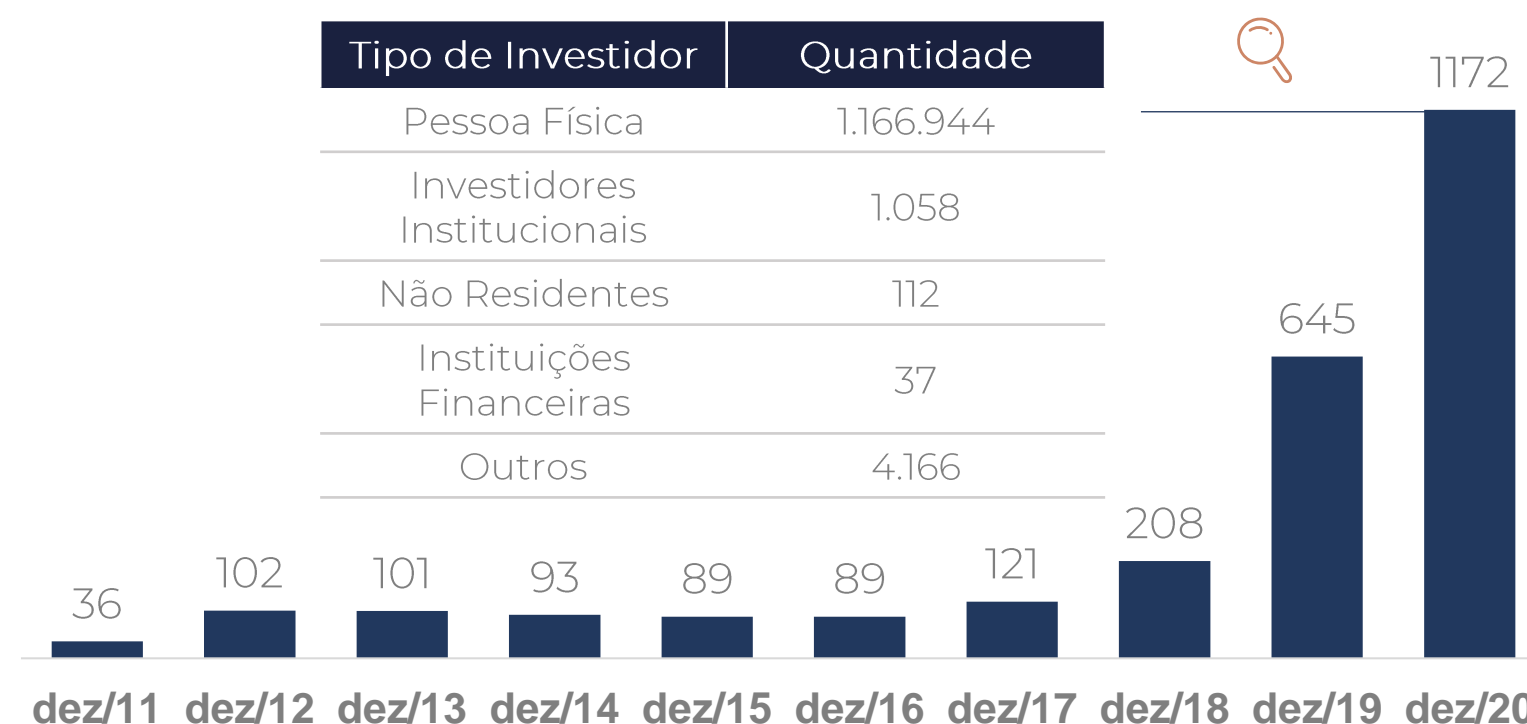
A demanda por produtos com a queda de juros afetou todo tipo de investidor. Se no passado recente era apenas um pouco mais de uma centena de milhares de investidores individuais (pessoas físicas) operando fundos imobiliários em bolsa (121 mil em dezembro de 2017), no final de 2020 este número já havia saltado para 1,17 milhão de investidores individuais. E a participação de institucionais e outros investidores cresceu trazendo liquidez e volume para este mercado como mostram os gráficos a seguir.

Fonte: Bloomberg, B3 e Kilima Gestão de Recursos LTDA.

IFIX x Selic



Evolução de Investidores com posição em custódia (milhares)



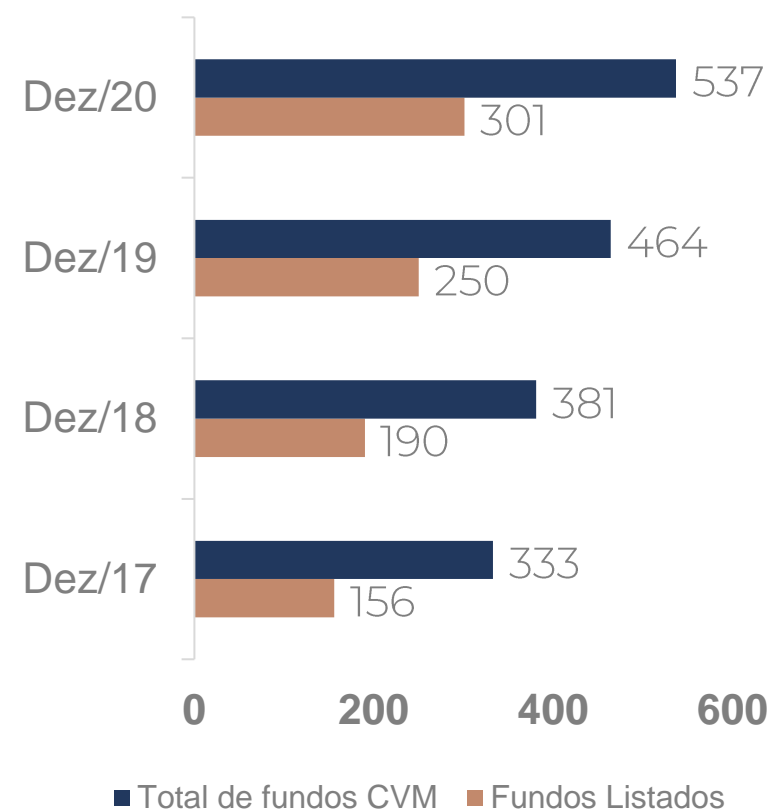
**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

# CENÁRIO MERCADO IMOBILIÁRIO

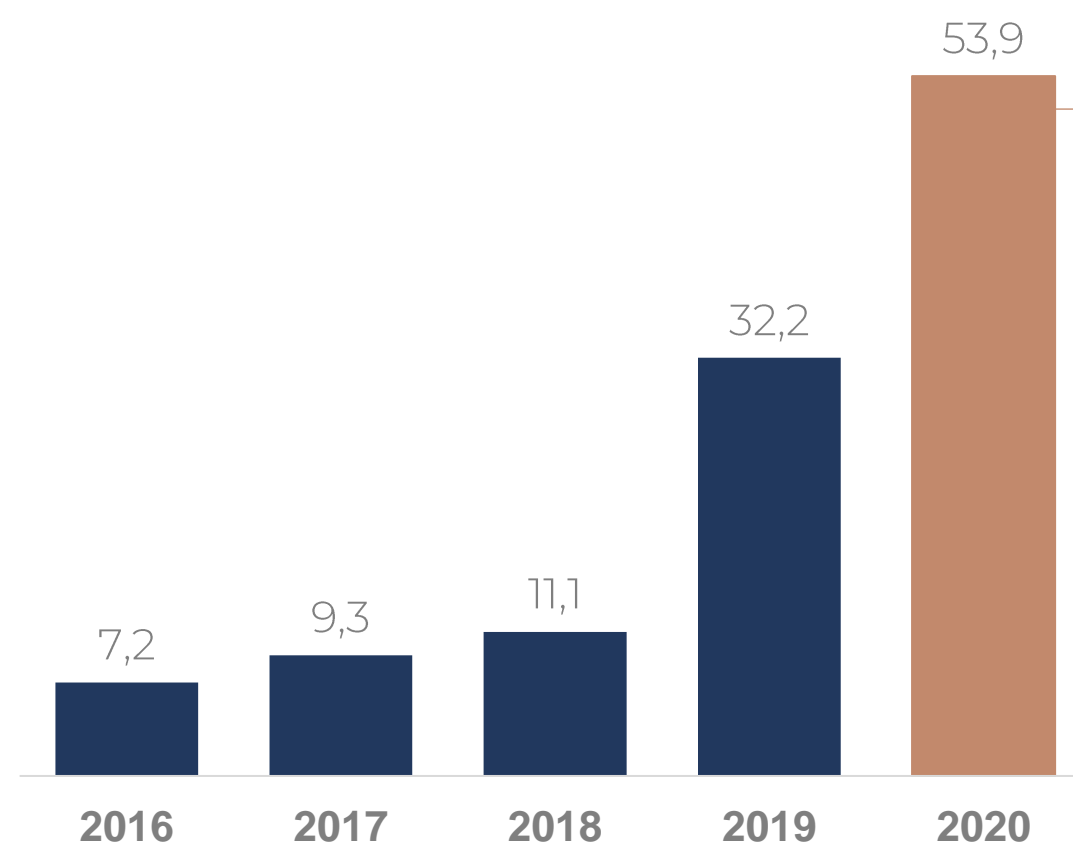
(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



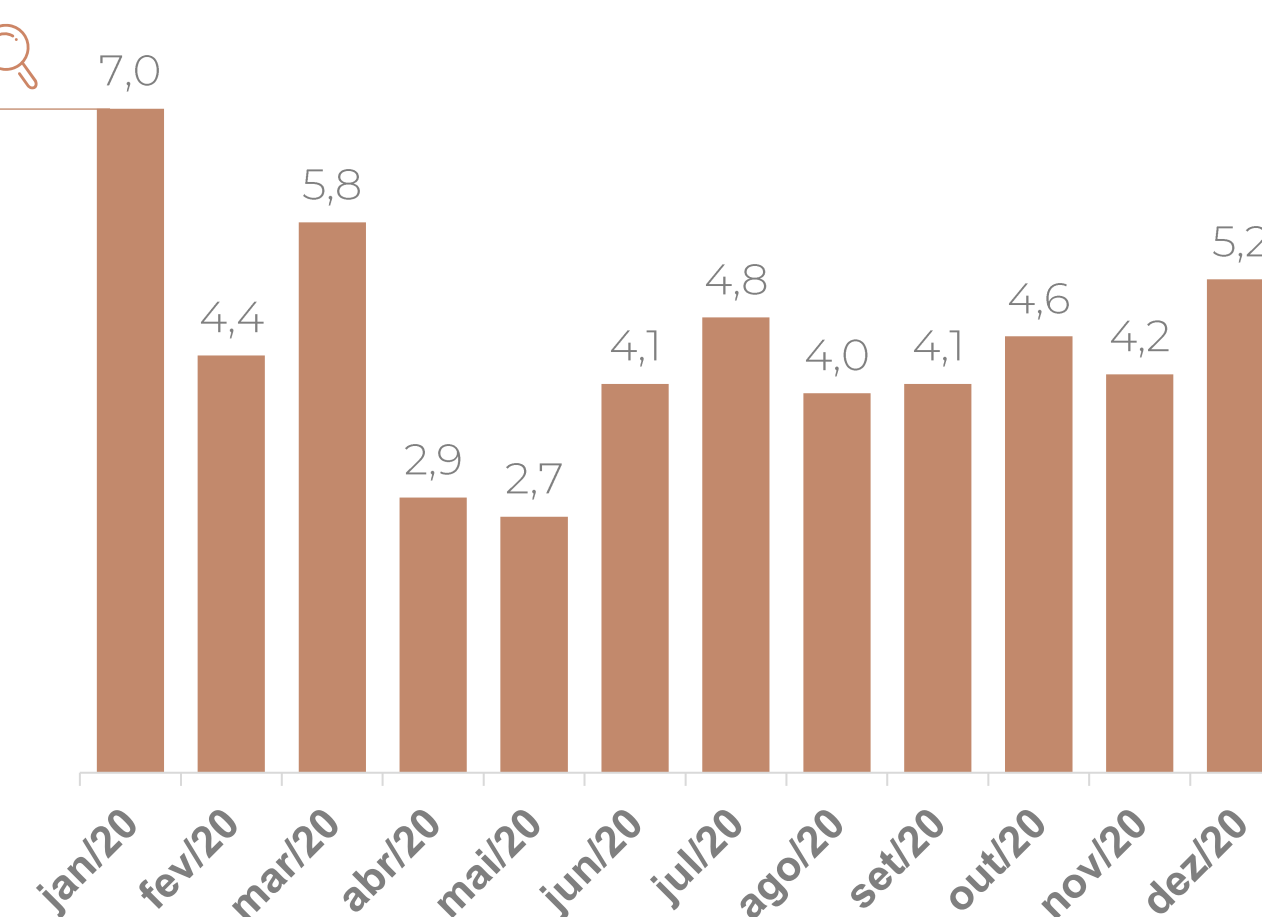
Evolução anual do Número de FIIs



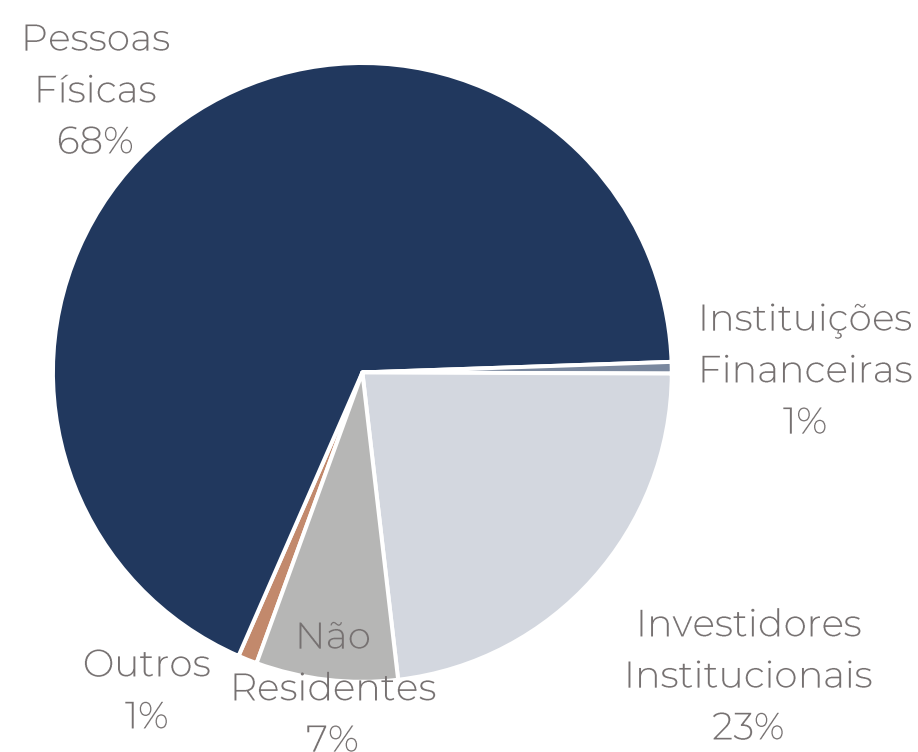
Volume total negociado por ano (R\$ Bi)



Evolução mensal (R\$ Bi)



Participação no volume negociado (Dez/2020)



Com a demanda crescente, novas emissões ocorreram e por consequência, volumes negociados se multiplicaram ano após ano alimentando o ciclo virtuoso atual. Os fundos grandes ficaram ainda maiores, novos fundos vieram para diversificar as opções de alocação, e esta combinação gerou liquidez e volume nos diversos setores e subclasses de fundos imobiliários.

É neste contexto que criamos a tese do Fundo.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA e B3.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

**KILIMA FII SUNO 30  
KISU11**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



### TESE DE INVESTIMENTO

O KILIMA FIC FII SUNO 30, fundo de fundos que tem como tese de investimento replicar o Índice Suno 30 FII, o qual é composto por 30 fundos com pesos idênticos e composto majoritariamente, por:

#### FII “TIJOLOS”

Visam adquirir ou construir imóveis físicos (tangíveis) com o objetivo de gerar renda mensal através da cobrança de aluguéis

#### FII “PAPEL”

São compostos majoritariamente de recebíveis imobiliários, investimentos de renda fixa do setor.

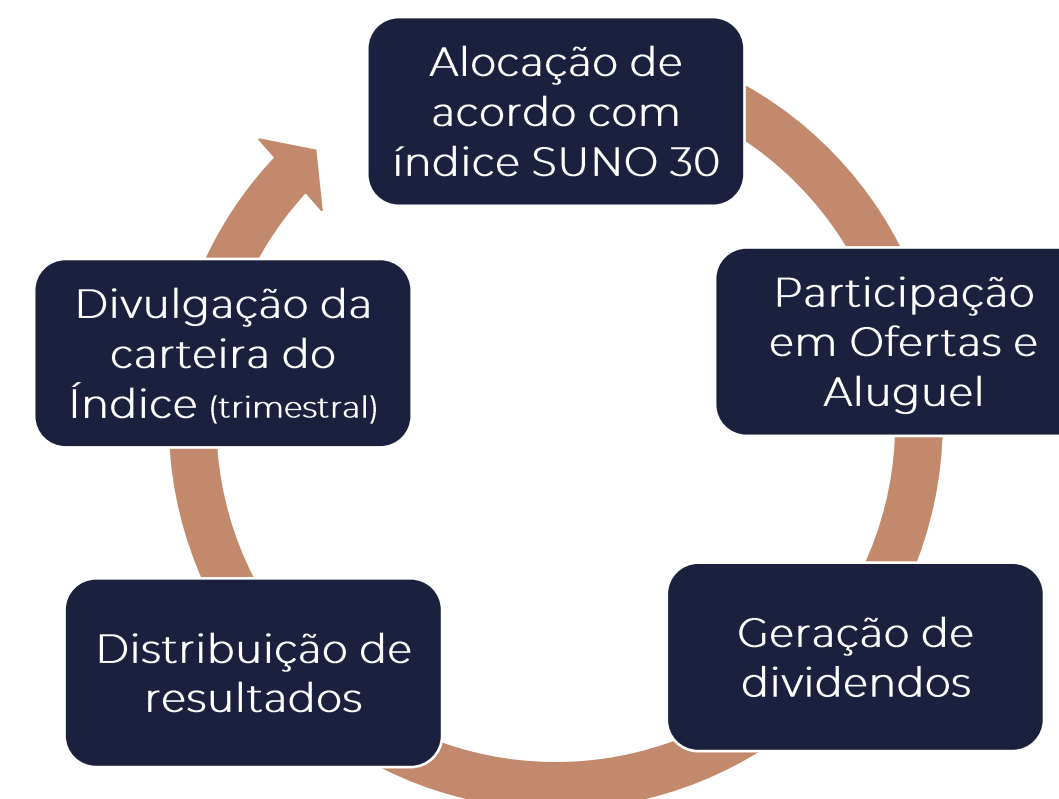
Desta forma, acreditamos que o índice Suno 30 FII reflita melhor os objetivos e características da maioria dos investidores de fundos imobiliários e uma relação ótima de risco x retorno deste mercado.

A composição diferenciada da sua carteira também permite:

- Geração de ganhos excedentes através da arbitragem de preços de novas emissões de FII;
- Participar do mercado de aluguel de cotas de FII para gerar ganhos adicionais.

Portanto, o gestor do Fundo, então, tem uma atuação ativa na procura por valor, que vai além da sua carteira “passiva”.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.



**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



### ÍNDICE SUNO 30 FII

#### O QUE É

Índice Total Return composto por 30 ativos com pesos idênticos no portfólio. Desta forma, é possível estabelecer descorrelação para o IFIX e gerar retornos excedentes. Revisões da carteira são feitas trimestralmente e divulgadas pelos canais da Suno Research.

#### CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Serão selecionados 30 fundos imobiliários de maior PL que atendam cumulativamente aos critérios abaixo:

1. Fazer parte do IFIX;
2. Não ser um FoF;
3. Possuir mais que um ativo;
4. Dividend Yield > 0 nos últimos 12M

#### CARTEIRA ATUAL

Para janeiro 2021, o portfólio é composto por 60,0% de fundos do tipo “tijolo”, seguidos de 33,3% do tipo “papel” e 6,7% “híbridos”. Para FIIs “tijolo”, destacam-se galpões logísticos, seguidos por lajes corporativas e shoppings centers.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



### Carteira do Índice Suno 30<sup>1</sup>

Ativo	Nome do Fundo	Segmento	Participação
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	Híbrido	3,33%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	Híbrido	3,33%
CPTS11	Capitania Securities II	Papel	3,33%
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	Papel	3,33%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Papel	3,33%
VRTA11	Fator Verita	Papel	3,33%
MCC11	Maua Capital Recebíveis Imobiliários	Papel	3,33%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	Papel	3,33%
MXRF11	Maxi Renda	Papel	3,33%
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários	Papel	3,33%
KNHY11	Kinea High Yield CRI	Papel	3,33%
RECR11	Rec Recebíveis Imobiliários	Papel	3,33%
VISC11	Vinci Shopping Centers	Tijolo	3,33%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	Tijolo	3,33%
HGRE11	CSHG Real Estate	Tijolo	3,33%

Ativo	Nome do Fundo	Segmento	Participação
GGRC11	GGR Covepi Renda	Tijolo	3,33%
HGRU11	CSHG Renda Urbana	Tijolo	3,33%
BRCO11	Bresco Logística	Tijolo	3,33%
BTLG11	BTG Pactual Logística	Tijolo	3,33%
GTWR11	Green Towers	Tijolo	3,33%
HGLG11	CSHG Logística	Tijolo	3,33%
XPLG11	XP Log	Tijolo	3,33%
HGBS11	Hedge Brasil Shopping	Tijolo	3,33%
XPML11	XP Malls	Tijolo	3,33%
BBPO11	BB Progressivo II	Tijolo	3,33%
HSML11	HSI Malls	Tijolo	3,33%
LVBI11	VBI Logístico	Tijolo	3,33%
VILG11	Vinci Logística	Tijolo	3,33%
RBVA11	Rio Bravo Renda Varejo	Tijolo	3,33%
TGAR11	TG Ativo Real	Tijolo	3,33%

Fonte: Suno Research. Nota: (1) Carteira vigente a partir de janeiro /2021 até abril/2021.

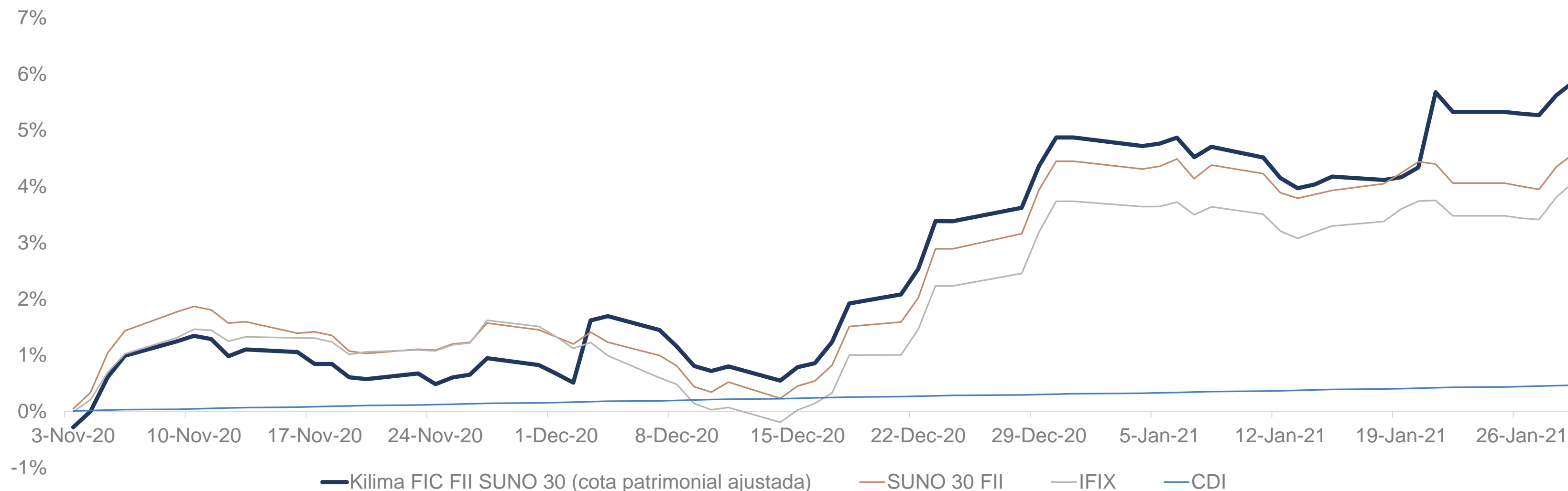
**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

# KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



## Desempenho da Cota Patrimonial



Desempenho	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Período (01/11/20 – 29/01/2021)		Nov/20	Dez/20	Jan/21
Cota Patrimonial Ajustada <sup>(1)</sup>	0,82%	4,01% <sup>(1)</sup>	0,94%	5,86%	Rendimentos distribuídos (R\$/cota)	0,246299	1,0527	0,72
IFIX	1,51%	2,19%	0,32%	4,07%	<i>Dividend Yield</i> <sup>(2)</sup>	0,24%	1,05%	0,66% <sup>(3)</sup>
SUNO 30 FII	1,45%	2,96%	0,12%	4,58%				
CDI	0,15%	0,16%	0,15%	0,46%				

(1) A rentabilidade ajustada considera o reinvestimento dos dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos advindos de ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo repassados diretamente ao cotista.

(2) O fundo teve início em 08/10/2020 e os valores de cota para cálculo de DY para os meses de nov/20 e dez/20 foram de R\$ 100,00 dado o lock-up. Este lock-up se encerrou em 15/01

(3) Preço base de fechamento em 05/02/2021.

Fonte: Suno Research. Nota: (1) Carteira vigente a partir de janeiro /2021 até abril/2021.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

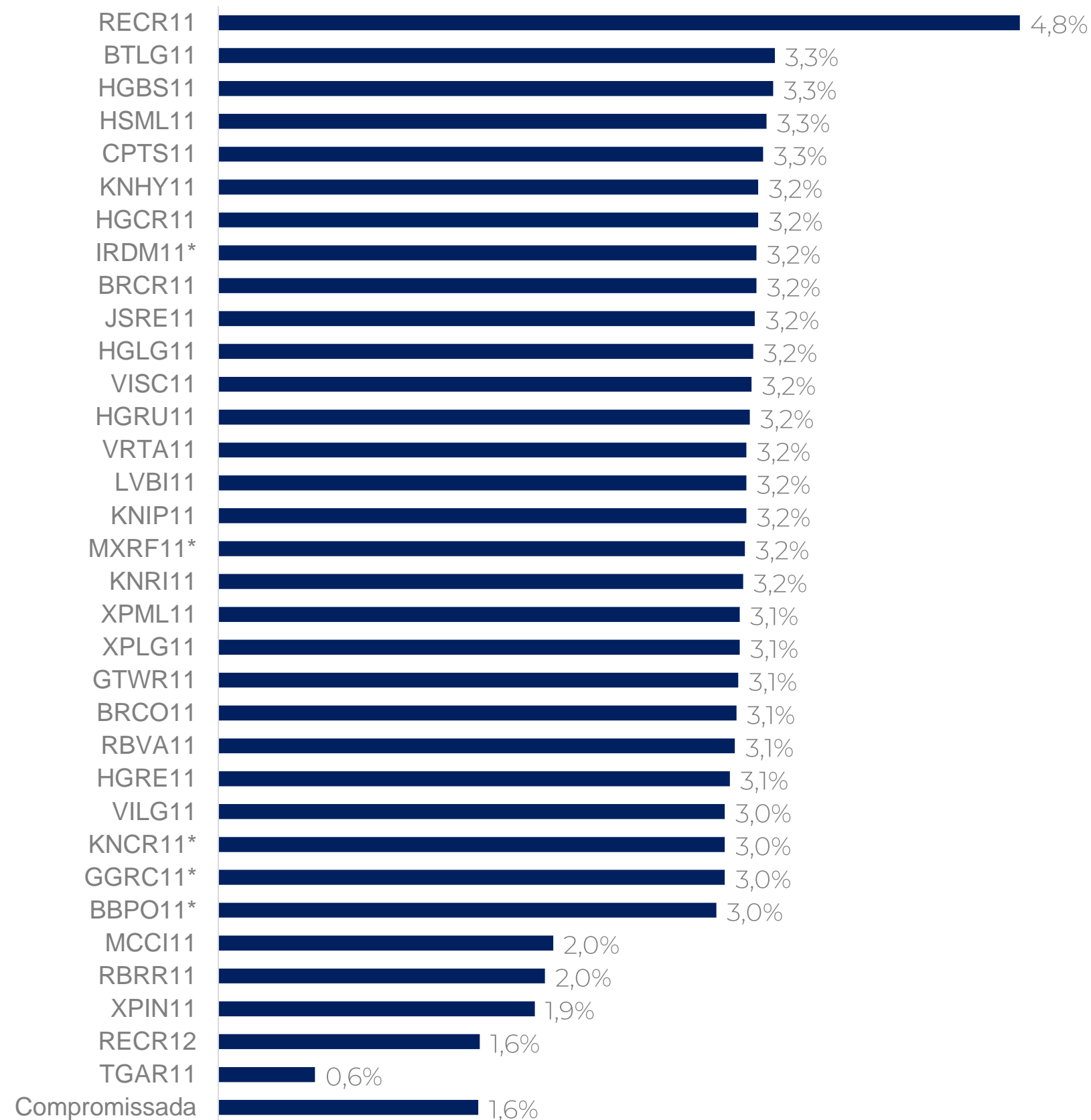


## KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



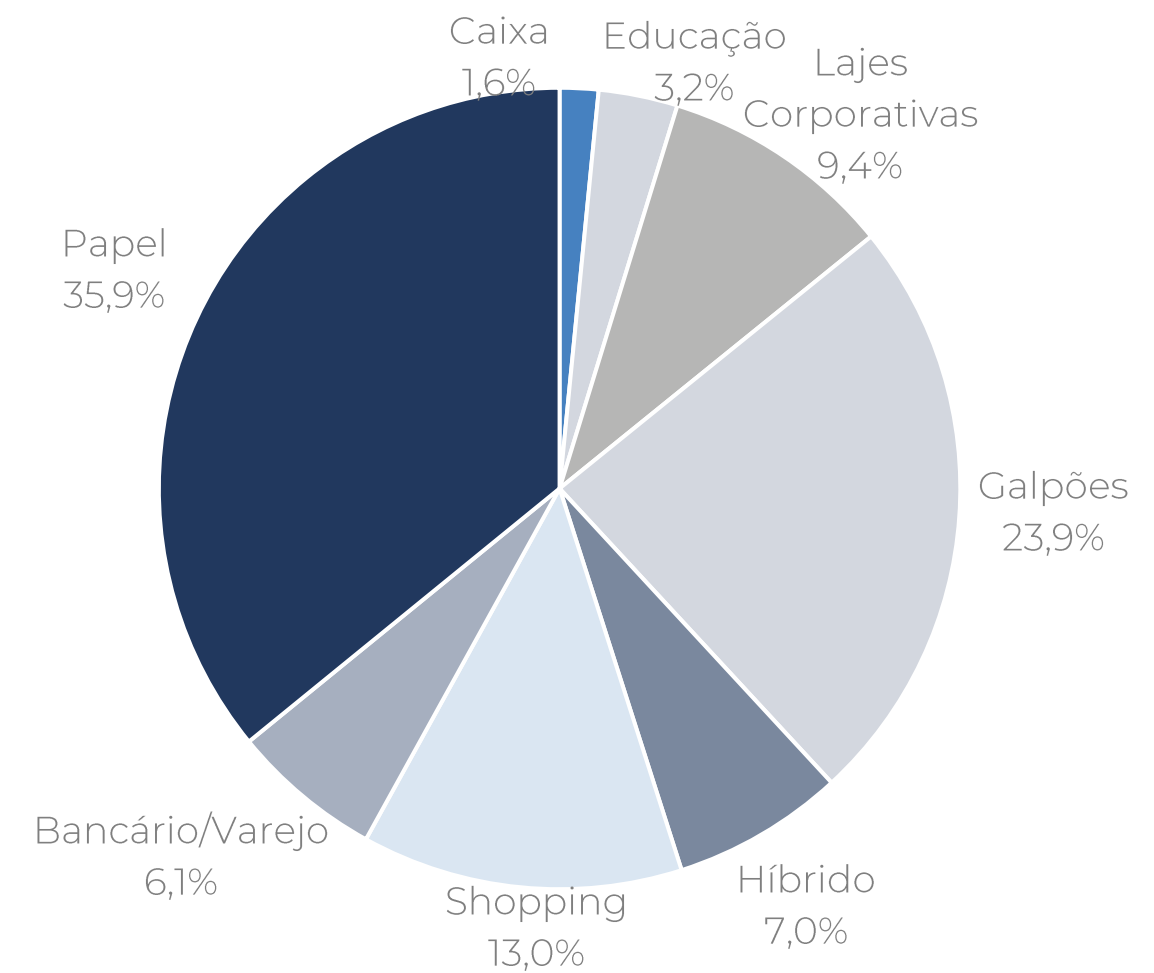
### Carteira do Fundo (Jan/2021)



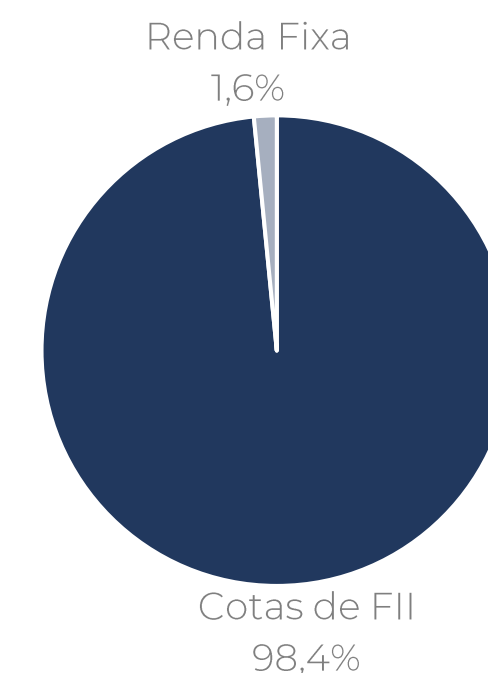
Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.

Nota: Possuem posições doadas no fechamento de 29/01/2020 com taxa média ponderada de 3,97% a.a.

### Divisão por Setor



### Por Classe de Ativos



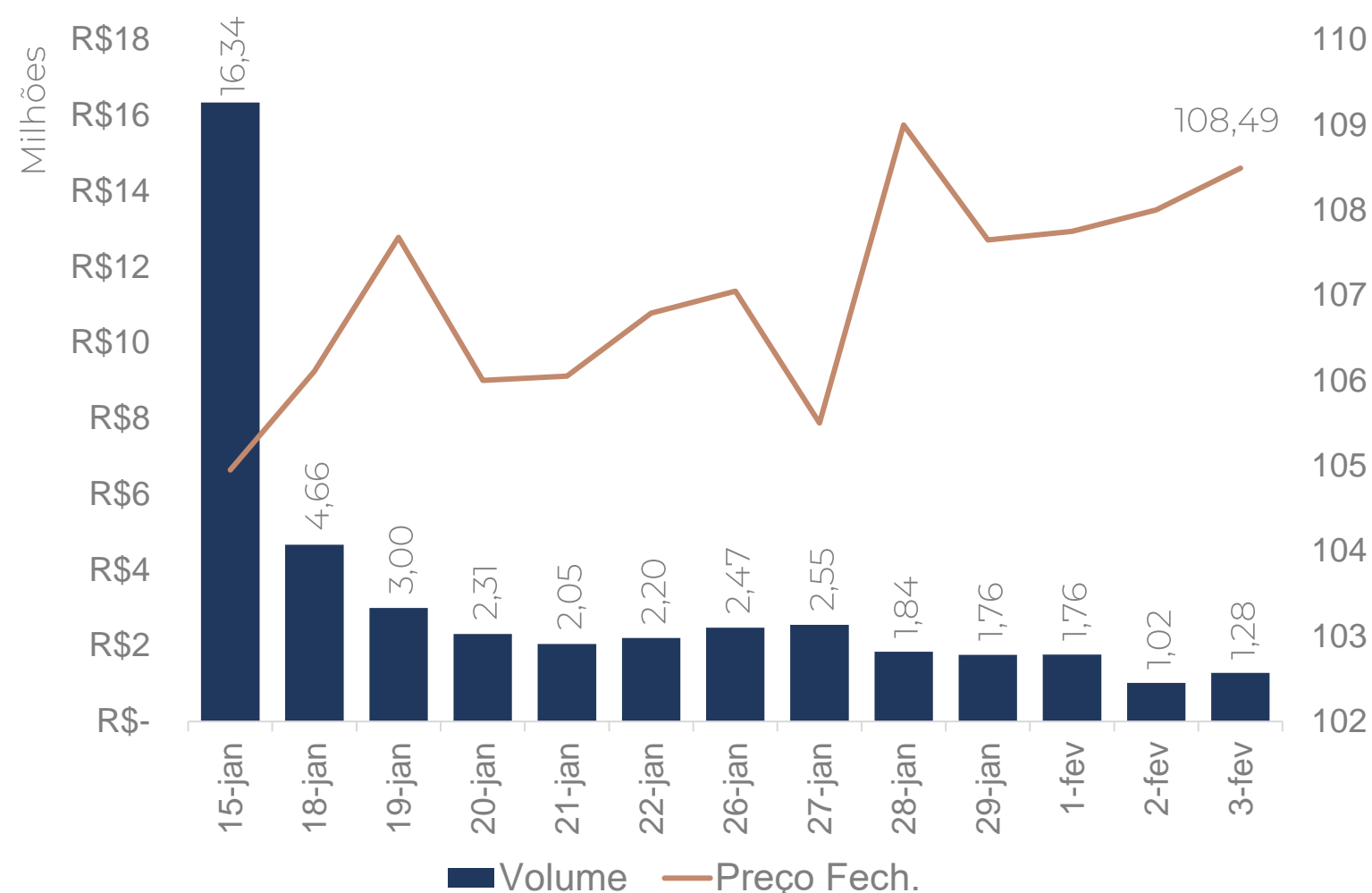
**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## KILIMA FIC FII SUNO 30

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



### Secundário – Preço e Volume



### Principais Destaques

**COTISTAS**<sup>1</sup>  
9.795

**PL MERCADO**<sup>2</sup>  
82,16  
MILHÕES

**VOL. MÉDIO  
NEGOCIADO –  
KISU11**<sup>3</sup>  
3,91  
MILHÕES

**VOL. MÉDIO  
NEGOCIADO –  
IFIX**<sup>4</sup>  
2,89  
MILHÕES

O Fundo teve suas cotas pela primeira vez negociadas em pregão no dia 15 de janeiro de 2021. Em seu primeiro dia de pregão, o fundo negociou R\$16,3 milhões em cotas, valor que chegou a cerca de 20% do seu patrimônio líquido. Nos dias seguintes, a liquidez reduziu, mas continuava em níveis superiores à média de mercado. Os preços diários mostravam fortes níveis de suporte, o que nos indicava entrada de novos cotistas. No fechamento do mês de janeiro de 2021, a confirmação de 9.975 cotistas em apenas 10 pregões com Patrimônio Líquido a mercado de R\$ 82,16 milhões.

(1) Número de cotistas referente ao fechamento de 29/01/2021. O KILIMA FIC FII SUNO 30 iniciou sua negociação em bolsa com 58 cotistas em 15/01/2021.

(2) Patrimônio líquido calculado com base no preço de fechamento de 29/01/2021 multiplicado pelas quantidades de cotas emitidas. O patrimônio líquido do KILIMA FIC FII SUNO 30 emitido foi de 76,329 milhões.

(3) No período de 15/01/2021 até 29/01/2021.

(4) Volume médio calculado de 15/01/2021 até 29/01/2021 para a carteira teórica de 87 ativos do IFIX válida para o mês de janeiro/2021 não considerando os pesos de cada ativo do índice.

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

**ESTUDO DE  
VIABILIDADE**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

# ESTUDO DE VIABILIDADE

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



## Premissas

Para fins do Estudo de Viabilidade, consideramos que o resultado de maior representatividade do Dividend Yield do Fundo é resultado do Dividend Yield dos Ativos Alvo pertencentes à carteira teórica do Índice SUNO 30. Para tanto, utilizamos os seguintes dados:

### I. Dividendos:

- A média dos dividendos da carteira teórica do Índice SUNO 30 vigente na presente data distribuídos ao longo do 2º semestre 2020 (data-base de julho/20 até dez/20). Neste contexto, observou-se a média de 6,75% a.a. Para correções anuais, utilizamos a média das premissas da taxa de inflação (IPCA e IGP-M) disponíveis no BCB no Relatório de Mercado Focus de 05 fevereiro de 2021.

### II. Alocação:

- 97% dos recursos financeiros aplicados em Ativos Alvo. Para a valorização da carteira de Ativos Alvo, considerou-se a média de crescimento do Índice IFIX dos anos de 2017 à 2020 (12,69% a.a.).

### III. Ganhos do mercado de aluguel de Fundos Imobiliários (BTC):

- Taxa média do doador dos Fundos Imobiliários em 09/02/2021 o qual resultou em 4,23% a.a. por fundo. Como premissa destes ganhos, consideramos o aluguel de nove ativos durante 6 ciclos mensais ao ano, o que resulta em uma taxa de 0,63% a.a.

### IV. Despesas:

- 0,80% a.a., considerando os valores pagos a títulos de taxa de administração, e demais custos fixos adicionais, dentre eles os custos com auditoria, anuidades, taxas B3, CVM e CETIP.

Focus <sup>(1)</sup>	2020	2021	2022	2023	2024
IPCA%	4,52	3,60	3,49	3,25	3,25
IGP-M	23,14	6,65	4,00	3,73	3,50
PIB	-	3,47	2,50	2,50	2,50
Taxa Selic	2,00	3,50	5,00	6,00	6,00

Fonte: Kilima Gestão de Recursos LTDA. (1) Relatório de Mercado Focus Banco Central do Brasil (data base: 05/02/2021)

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## ESTUDO DE VIABILIDADE

(Páginas 205 a 220 do Prospecto)



## Resultado

Considerando as Premissas Econômicas, Premissas de Alocação e Premissas de Mercado apresentadas no Estudo de Viabilidade, chegamos a um Dividend Yield esperado de 7,68% a.a. e valorização da cota patrimonial de 8,47% ao final de 2021. O resultado apresentado contempla a distribuição dos dividendos oriundos dos Ativos Alvo, recebimentos de taxas de aluguel de cotas de fundos imobiliários (BTC) e despesas do Fundo, bem como considera a captação total dos recursos da oferta.

	2021	2022	2023	2024
DY Índice Suno 30 (%)	7,68	8,07	8,38	8,60
Despesas (%)	-0,80	-0,80	-0,80	-0,80
Operações de BTC (%)	0,63	0,63	0,63	0,63
DY Projetado (%)	7,51	7,91	8,21	8,50
Cota Patrimonial (%)	8,47	8,91	9,25	9,58
CDI Projetado	3,50%	5,00%	6,00%	6,00%

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, CONSULTE O ESTUDO DE VIABILIDADE EM ANEXO AO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA.

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 DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**



**CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Páginas 25 a 76 do Prospecto)



Instrução CVM	Instrução CVM 400.
Emissão	2ª Emissão das Cotas do Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30
Gestor	Kilima Gestão de Recursos
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Regime de Colocação	As cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.
Montante Inicial	Até 3.046.923 (três milhões, quarenta e seis mil, novecentas e vinte e três) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 98,46 (noventa e oito reais e quarenta e seis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.038,58 (trezentos milhões, trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 609.384 (seiscentas e nove mil, trezentas e oitenta e quatro) Novas Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas de, no mínimo, R\$ 50.000.055,66 (cinquenta milhões, cinquenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 507.821 (quinhentas e sete mil, oitocentas e vinte e uma) Novas Cotas.
Preço de Emissão	O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 98,46 (noventa e oito reais e quarenta e seis centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo na data base de 16 de abril de 2021, acrescido de 3,82% (três inteiros e oitenta e dois centésimos por cento).
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos).
Aplicação Mínima por Investidor	102 (cento e duas) Novas Cotas, totalizando a importância de 10.042,92 (dez mil, quarenta e dois reais e noventa e dois centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.406,04 (dez mil, quatrocentos e seis reais e quatro centavos) por Investidor.
Forma de Integralização	À vista e em moeda corrente nacional.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio Fechado, com prazo indeterminado

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Página 83 do Prospecto)



Ordem dos eventos	Eventos	Data Prevista <sup>1 2</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	17/02/2021
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	05/05/2021
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	06/05/2021
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	06/05/2021
5	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	06/05/2021
6	Início do período para exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	13/05/2021
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	21/05/2021
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	25/05/2021
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	25/05/2021
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/05/2021
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/05/2021
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/05/2021
13	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	28/05/2021
14	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	31/05/2021
15	Data de Liquidação das Novas Cotas	04/06/2021
16	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	07/06/2021

(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, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

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

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**



**FATORES DE RISCO**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## FATORES DE RISCO

(Páginas 105 a 119 do Prospecto)



*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 Definitivo 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.*

### **I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos**

#### **Riscos de mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem movimentos de mercado, alheios à vontade do Administrador e Gestor que possam influenciar os preços dos ativos do Fundo, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

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

O Fundo realizará o investimento dos recursos captados para a aquisição de cotas de outros fundos de investimentos. Isto poderá acarretar em concentração na carteira do Fundo que poderá, eventualmente, gerar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, já que haverá dependência exclusiva aos resultados atingidos por um determinado segmento de mercado.

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

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 o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os 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 liquidez**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Além disso, é possível que alguns dos fundos investidos possam apresentar momentos em que a sua negociação esteja com baixa liquidez, o que acarretará a alteração dos valores de sua cota e consequentemente a liquidez do Fundo. Sendo assim, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Riscos de crédito**

Os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez podem comprometer a sua capacidade de pagamento e consequentemente podem trazer desdobramentos indesejáveis aos Ativos de Liquidez. Ademais, tendo em vista a estrutura de atuação do Fundo, existe a possibilidade de que operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, venham a acarretar perdas ao Fundo pela falta de capacidade de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações de ativos que compõe a carteira do Fundo.

#### **Riscos de impossibilidade de investimento**

Não há garantias de que os investimentos almejados pelo Fundo estejam disponíveis no momento da devida alocação e em quantidades convenientes para atendimento da Política de Investimentos, o que pode resultar em atrasos, investimentos inferiores ou na incapacidade de alocação em ativos imobiliários pretendidos pelo Gestor a fim de acompanhar o índice alvo. O contrário também pode ocorrer, ou seja, o desinvestimento também não ocorrer ou ser realizado em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, levando-se em consideração as condições de mercado naquele momento.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

### ***Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo***

O Fundo tem como política de investimento a alocação de recursos em cotas de outros fundos imobiliários, contudo, este investimento não permite aos Cotistas do Fundo a propriedade direta sobre as cotas e/ou os imóveis pertencentes aos fundos investidos, logo, o Cotista do Fundo não possuirá qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo.

### ***Riscos Macroeconômicos e Regulatórios***

O Fundo poderá sofrer impactos relativos à alteração de parâmetros macroeconômicos, como exemplo não exaustivo, as modificações nas taxas de juros, oscilação no mercado de câmbio, aumento de tarifas públicas e na alteração da estrutura tributária existente, derivando a existência de um cenário no qual seja possível que a performance dos fundos investidos e do próprio Fundo sofram impactos negativos.

### ***Risco relativo à concentração de Cotas***

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.

### ***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 de quórum reduzido em Assembleias Gerais***

Por características gerais, os fundos imobiliários tendem a ter um número elevado de Cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, liquidação antecipada do Fundo.

### ***Risco de não recebimento de rendimentos pelo Fundo***

Em virtude de carência no pagamento de juros dos valores mobiliários ou da não distribuição de dividendos pelos fundos investidos é possível que os rendimentos possam deixar de ser recebidos pelo Fundo.

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

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador 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 IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### ***Risco regulatório***

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, 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. A alteração do arcabouço normativo que possa interferir na atividade do Fundo, dos fundos investidos ou de ambos poderá acarretar perdas ao patrimônio do Fundo e aos Cotistas.

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

É possível que possam ocorrer despesas extraordinárias durante o período de atividade do Fundo. Caso isso ocorra, o pagamento de tais despesas, desde que analisadas, revisadas e aprovadas pelo administrador, possam causar perdas ao Cotista do Fundo.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## FATORES DE RISCO

(Páginas 105 a 119 do Prospecto)



### ***Riscos relacionados aos Fundos Investidos***

Os fundos que serão investidos pelo Fundo tem direitos a pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários de sua titularidade, como aluguel, bonificações e outros, que no entanto, podem vir a não se realizar por insolvência, falência, mau desempenho operacional de determinado ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Ademais fatores ambientais, relacionados a sinistros, de desvalorização do(s) ativo(s), ou ainda uma desapropriação, podem acarretar perdas para os fundos investidos e conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

### ***Risco de Descontinuidade do Fundo***

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.

### ***Risco de Descontinuidade do Índice de Referência SUNO 30***

A política de investimento do Fundo é norteada pelo índice de referência denominado SUNO 30, o qual é de propriedade exclusiva da "Suno Research" que é responsável pelo cálculo, manutenção, divulgação e controle do Índice, sendo, portanto, da "Suno Research" a responsabilidade por sua divulgação. Não há garantia de que a "Suno Research" continue a divulgar e/ou atualizar o índice SUNO 30. Caso a "Suno Research" deixe de divulgar e/ou atualizar o índice SUNO 30, o cumprimento da política de investimento do Fundo será afetado, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

### ***Risco do Fundo não refletir a mesma rentabilidade indicada no SUNO 30***

O Fundo tem como política de investimento seguir a carteira teórica do índice de referência denominado índice SUNO 30, ao qual o Fundo buscará retorno próximo a rentabilidade do respectivo índice, contudo, como o índice SUNO 30 é um índice de retorno total, o qual não considera eventuais distribuições de dividendos dos Fundos que o compõe, não há como garantir que o Fundo alcance uma rentabilidade próxima ao do índice SUNO 30.

Outros riscos: Além dos riscos mencionados anteriormente, existem outros que podem impactar a rentabilidade do Fundo e para os quais o Administrador e o Gestor não tem capacidade de atuação prévia. Uma lista não exaustiva desses riscos são: medidas judiciais, guerras, fenômenos naturais, revoluções, pandemias, alterações em cenários continentais ou globais, sociais, políticos e econômicos.

### ***Risco da composição da carteira do Fundo não refletir o índice Suno 30***

Poderão vir a integrar a carteira teórica do índice de referência Suno 30 determinados ativos que se enquadrem em situação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor. Desta forma, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, considerando a política de investimento do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, e sua concretização dependerá de nova deliberação por Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada pelos Cotistas, não há como garantir que a composição da carteira do Fundo e sua rentabilidade acompanhem o índice Suno 30.

**Adicionalmente, as informações a respeito do "Risco de potencial conflito de interesse" se encontram na página 116 do Prospecto Definitivo.**

### ***Riscos variados associados aos Ativos***

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. 110

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### **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, 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.

### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos 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 em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do 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 últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

### **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor**

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

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 de investimento, 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 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 do Estudo de Viabilidade***

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

***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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

***Riscos jurídicos***

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas

por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

***Risco da morosidade da justiça brasileira***

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

***Risco proveniente do uso de derivativos***

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

***Risco operacional***

Os fundos de investimentos imobiliários investidos ("FII Investidos") poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII Investido aos seus cotistas.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 de investimento, 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 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. 112

**Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

**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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Riscos jurídicos**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas 113

por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Risco proveniente do uso de derivativos**

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**Risco operacional**

Os fundos de investimentos imobiliários investidos ("FII Investidos") poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII Investido aos seus cotistas.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

### ***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 governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (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 em que se dará a permissão de voto. 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 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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

### ***Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento***

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

### ***Risco de disponibilidade de caixa***

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

### ***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

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

### ***Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo***

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

### ***Risco de crédito dos Ativos de Liquidez***

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

### ***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital***

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

### ***Propriedade das Cotas e não dos Ativos***

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Cotas de FII e, complementarmente, pelos demais Ativos de Liquidez, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**



### ***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 governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (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 em que se dará a permissão de voto. 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 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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

### ***Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento***

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

### ***Risco de disponibilidade de caixa***

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

### ***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

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

### ***Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo***

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

### ***Risco de crédito dos Ativos de Liquidez***

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

### ***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital***

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

### ***Propriedade das Cotas e não dos Ativos***

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Cotas de FII e, complementarmente, pelos demais Ativos de Liquidez, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

### ***A importância do Gestor***

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

### ***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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. 116

## **II. 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 seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

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

### ***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 potencial conflito de interesse***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. 117

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização foi aprovada por meio da AGE de Conflito de Interesses e dependerá de nova deliberação por 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, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da aprovação anterior, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Segunda Emissão, até o limite do Patrimônio Líquido do Fundo previsto na respectiva Procuração de Conflito de Interesse para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

### **A importância do Gestor**

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

### **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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. 116

## **II. 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 seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

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

### **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 potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. 117

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização foi aprovada por meio da AGE de Conflito de Interesses e dependerá de nova deliberação por 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, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da aprovação anterior, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Segunda Emissão, até o limite do Patrimônio Líquido do Fundo previsto na respectiva Procuração de Conflito de Interesse para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## FATORES DE RISCO

(Páginas 105 a 119 do Prospecto)



**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 55 do Prospecto Definitivo e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 do Prospecto Definitivo.**

### ***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 76 do Prospecto Definitivo, 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 Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas 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 o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não

ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### ***Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto***

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### ***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 conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição 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. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### ***Risco de falha de liquidação pelos Investidores***

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integrem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta, conforme "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", constante na página 116 do Prospecto.

### ***Informações contidas no Prospecto Definitivo.***

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

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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 e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **III. 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.

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

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**

## OUTRAS INFORMAÇÕES

(Páginas 105 a 119 do Prospecto)



Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

### *Administrador*

#### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP

At.: Srs. Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri Telefone: (11) 3133-0350

*E-mail:* [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

*Website:* [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “FII”, selecionar “Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

### *Coordenador Líder*

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul 30º andar CEP 04551-065, São Paulo – SP

At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448

*E-mail:* [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) | [juridocomc@xpi.com.br](mailto:juridocomc@xpi.com.br)

*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

### *Gestor*

#### **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição

CEP 04544-051, São Paulo – SP,

At.: Srs. Eduardo Levy | Alexandre Rocha

*E-mail:* [contato@kilima.com.br](mailto:contato@kilima.com.br)

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

##### **Rio de Janeiro São Paulo**

Rua Sete de Setembro, nº 111 Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar 4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ CEP 01333-010 – São Paulo - SP Telefone: (21) 3554-8686 Telefone: (11) 2146-2000

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2565-5000

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30”).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar: “Fundos”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, em seguida clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 À 119 DO PROSPECTO**



**Coordenador Líder**

---

**Investidor Institucional**

Getúlio Lobo  
Guilherme Gatto  
Lucas Sacramone  
Luiza Stewart  
Beatriz Aguiar  
Gustavo Ozer  
Giulia Costa  
Pedro Ferraz  
Carlos Antonelli

**(11) 3526-2225**

**Investidor Não Institucional**

Giancarlo Gentiluomo  
Alexandre Alfer  
Leandro Bezerra

**(11) 3075-0432**

---