

ROCHAVERÁ DIAMOND TOWER

STANDARD BUILDING



Autorregulação
ANBIMA

Autonomy

Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 35.765.826/0001-26

no montante de inicialmente,

R\$ 480.000.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões de reais)



Safr | Investment
Bank

Coordenador Líder



Coordenador



Gestor



Administrador

1 Visão Geral - Autonomy

Página 71 do Prospecto Preliminar

Quem Somos

- ✓ Sediada em São Paulo e **100% focada no setor imobiliário desde 2007**
- ✓ Aproximadamente **R\$ 6,2 bilhões** sob gestão
- ✓ Portfólio: **21 empreendimentos** comerciais e logísticos, 60+ inquilinos e **1,9 milhão** de m² de área
- ✓ Base de investidores: fundos de pensão, family offices, fundos de fundos e indivíduos de alta renda; majoritariamente estrangeiros

O Que Fazemos

- I. Aquisição
 - II. Desenvolvimento
 - III. Retrofit
 - IV. Design de produto
 - V. Engenharia e construção
 - VI. Locação
 - VII. Administração
 - VIII. Comercialização
- ✓ Ativos nos **maiores mercados brasileiros**
 - ✓ Foco em valorização do capital e **renda de longo prazo**

Como Fazemos

- ✓ Para a Autonomy, a valorização de um ativo imobiliário está diretamente relacionada ao local e ao contexto em que está inserido
- ✓ Entender as necessidades das cidades e de seus habitantes é vital para valorização e perenidade dos ativos



Fonte: Autonomy

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

2 Equipe da Autonomy

Time com ampla atuação no mercado imobiliário



Roberto Miranda de Lima

Sócio-fundador
CEO



Carlos Mateos

Sócio
Novos Negócios e
Relação com Investidor



Robert Gibbins

Sócio-fundador
Membro do Comitê
de Investimentos

Gestão de Investimentos



Marcelo Carletti

Diretor

Aquisições & Vendas (3)



Nelson Faversoni

Diretor

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



Deise Poli

Diretora

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

Corporativo e Gerencial



Fabio Carvalho

Diretor

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



Farley Menezes

Diretor

Jurídico & Compliance (3)

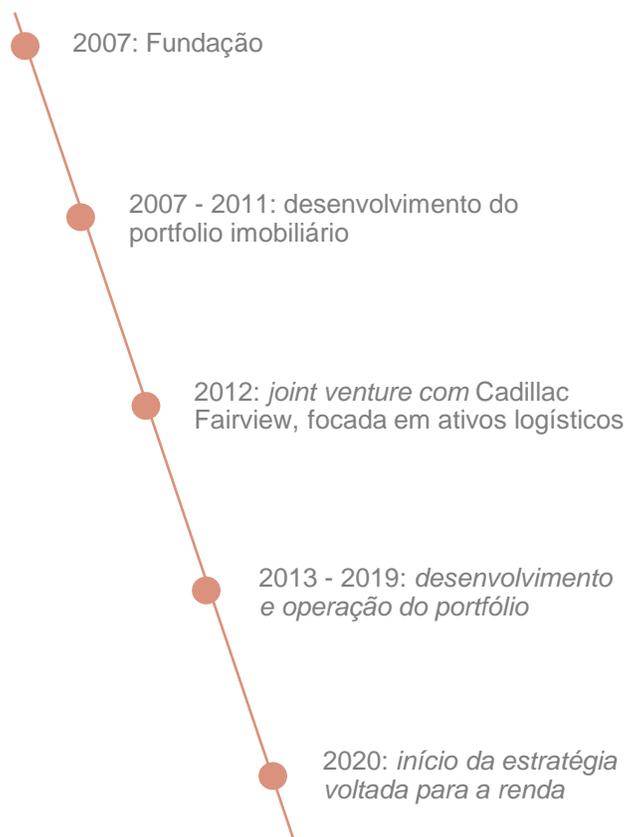
/ Time de investimento experiente com dedicação ao setor imobiliário

3 Estratégia da Autonomy

Busca por ativos que, na visão da Autonomy, sejam:



4 Linha do Tempo

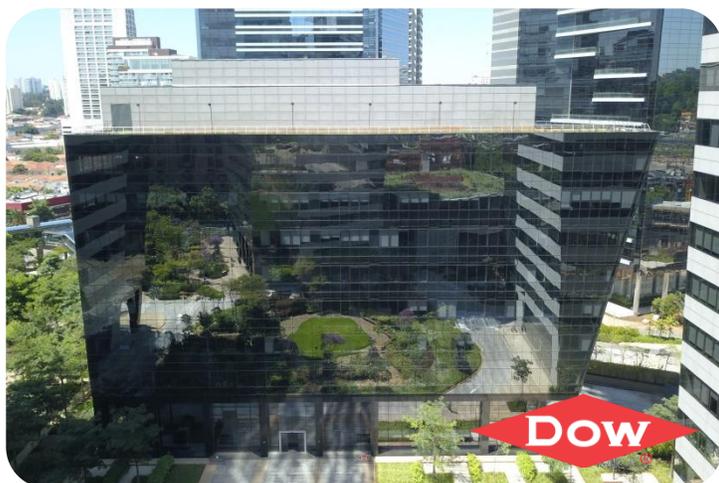


5 Visão Geral dos Ativos

Os recursos da oferta pública serão inicialmente para a aquisição de dois ativos:

- **Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)** em São Paulo
- **Standard Building** no Rio de Janeiro

Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)



Endereço	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, São Paulo/SP (Região Chucrri Zaidan)
Classe	AAA
Ano de Construção	2010
Área Locável	14.648 m ²
m² por laje	1.831 m ²
# Andares	7 + térreo
Elevadores	6 elevadores + escadas de emergência
Locatário	DOW Brasil (atípico, não cancelável até mar/2025, atualizado por IGPM)
Ocupação	100%
Aluguel Médio	R\$ 132,46/m ²
Certificação	LEED GOLD
Geração de energia	Usina a gás de 10MW no complexo, atende 100% da demanda

Standard Building



Endereço	Avenida Presidente Wilson, nº 118, Rio de Janeiro/RJ (Centro)
Classe	A
Ano de Construção	1935 - Retrofit completo em 2007
Área Locável	8.341 m ²
m² por Laje	758 m ²
# Andares	11 (um conjunto por andar)
# Elevadores	4 elevadores + escadas de emergência
Locatário	IBMECC RJ (Atípico até jun/2025. Típico até jun/2032. atualizado por IGPM)
Ocupação	100%
Aluguel Médio	R\$ 101,83/m ²
Fachada	Tombada - Edifício Icônico

- ✓ **Contratos atípicos** não canceláveis
- ✓ **Vencimentos de longo prazo** mar/2025 e jun/2032¹
- ✓ **Proteção contra inflação** indexados ao IGPM

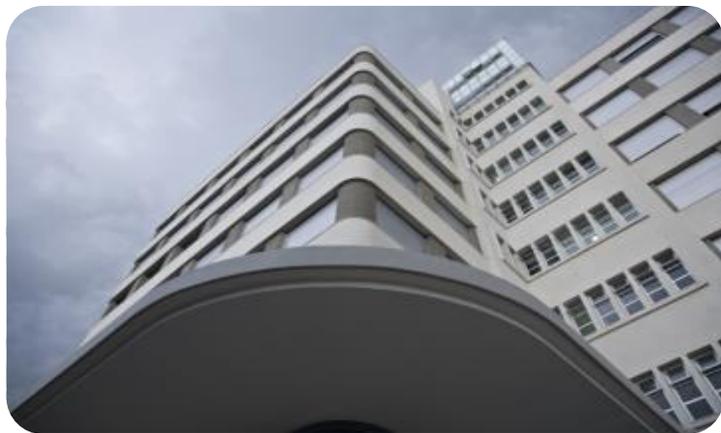
Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)

Localizado na Avenida das Nações Unidas, uma das principais avenidas da Cidade de São Paulo e na região Chucri Zaidan, a Torre D é uma das 4 torres do complexo Rochaverá



Standard Building

Localizado na Avenida Presidente Wilson e próximo ao Aeroporto Santos Dumont, o Standard Building é um edifício histórico e icônico da Cidade do Rio de Janeiro

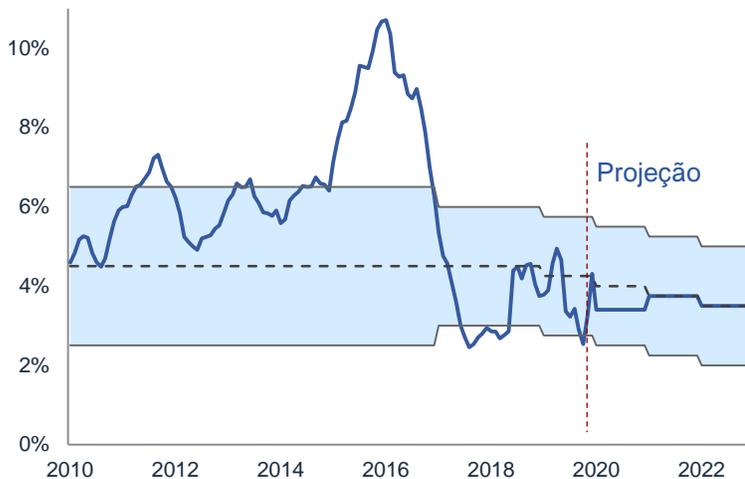


O VENDEDOR DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SPE DETENTORA DOS ATIVOS ALVO DO FUNDO, É SOCIEDADE PERTENCENTE AO MESMO GRUPO ECONÔMICO DO GESTOR. DESSA FORMA, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO E A APLICAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO NOS ATIVOS ALVO É CONSIDERADA UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES,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

7 Cenário Macroeconômico Favorável

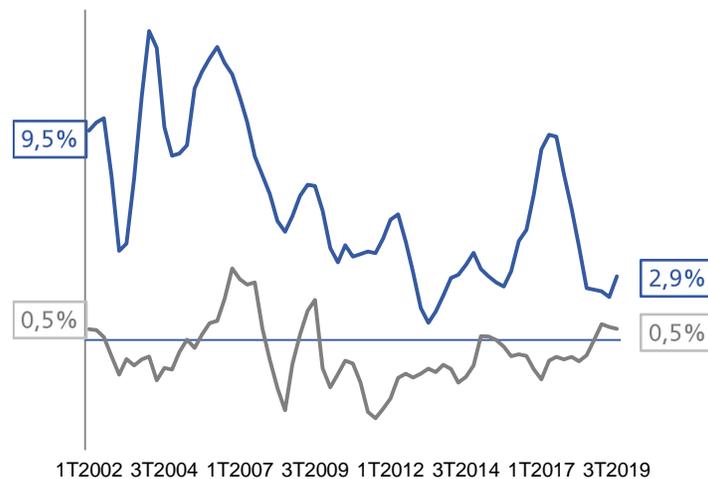
O panorama do cenário macroeconômico é favorável para as ofertas de Fundos Imobiliários devido às recentes taxas de inflação controladas, a taxa de juros (Selic) em níveis historicamente baixos, a atual perspectiva de crescimento do PIB e os patamares de diferencial de taxa de juros real entre o Brasil e os Estados Unidos também baixos. Com isso, os investidores têm visto um cenário de menor incerteza, no qual os retornos dos investimentos imobiliários se tornam mais atrativos

Inflação



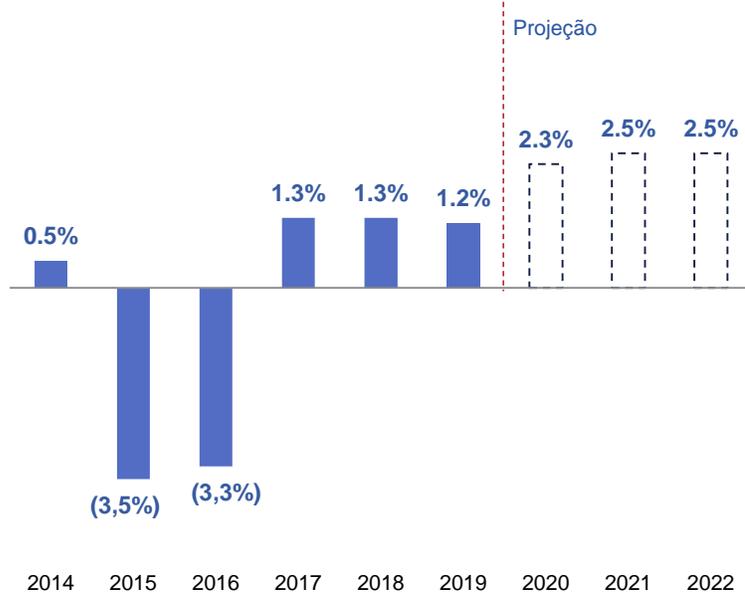
— Faixa de Inflação Alvo — Inflação - - - - Inflação Alvo

Diferencial Taxa de Juros Real (Brasil x EUA)

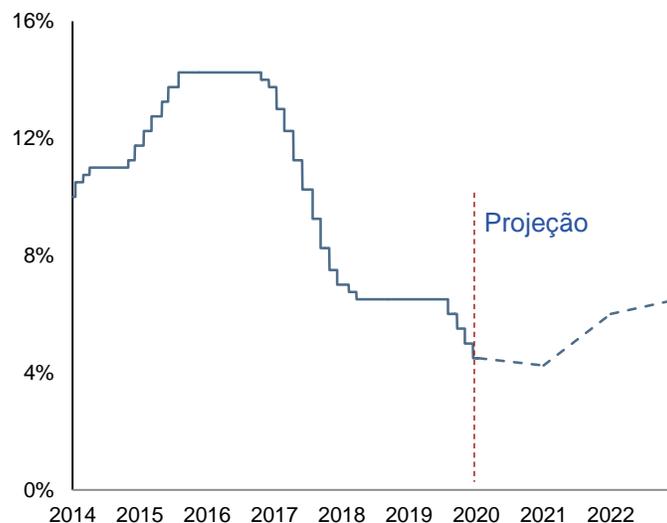


— Taxa de Juros Real Brasil — Taxa de Juros Real EUA

Crescimento PIB Nominal



Taxa de Juros - Selic



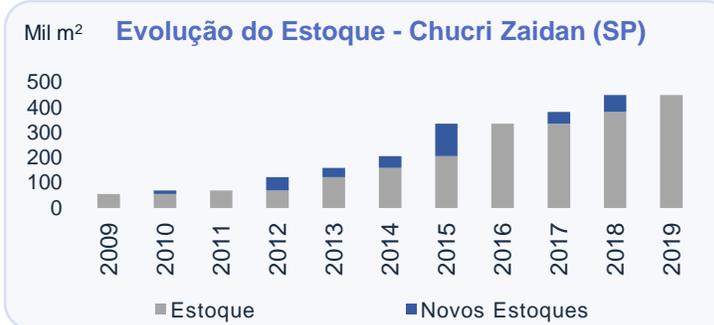
8 Mercado de Escritórios AAA | São Paulo/SP

Em 2019, São Paulo alcançou a menor taxa de vacância dos últimos 7 anos. A absorção líquida de escritórios AAA atingiu 161 mil m², segundo melhor resultado da série histórica. As expectativas são favoráveis para os próximos anos, devido a demanda aquecida e a baixa atividade construtiva dos últimos anos



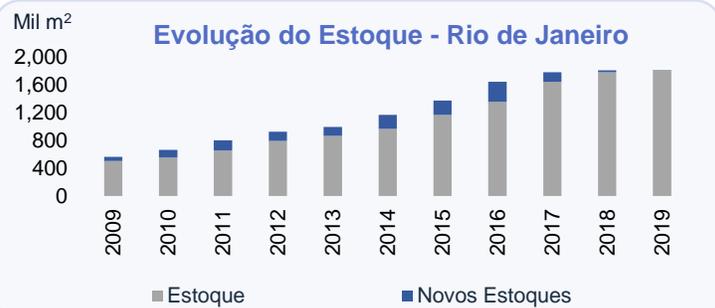
9 Mercado de Escritórios AAA | Região Chucri Zaidan (São Paulo/SP)

Na região da Chucri Zaidan, em São Paulo, o panorama é muito parecido com o da cidade. A região representou 34% da absorção líquida da cidade de São Paulo para a categoria AAA em 2019. Os preços pedidos na região de Chucri Zaidan estão em patamares abaixo da inflação se considerarmos 2009 como ano base, devido a recessão nos últimos anos



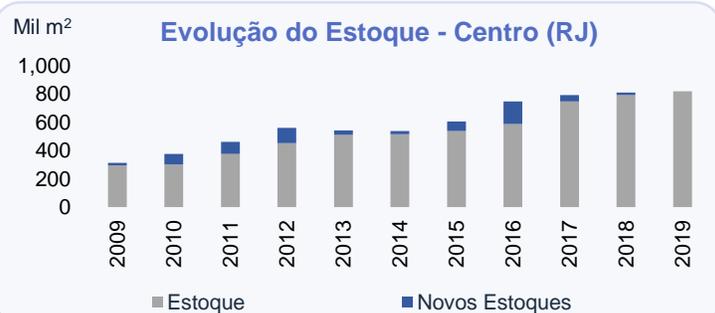
10 Mercado de Escritórios A-AAA | Rio de Janeiro/RJ

Em 2019, apesar da vacância estar em patamares elevados, o mercado do Rio de Janeiro teve a maior absorção líquida de escritórios A-AAA desde 2009. Sendo assim, as projeções são favoráveis para os próximos anos devido à demanda aquecida e a baixa atividade construtiva



11 Mercado de Escritórios A-AAA | Centro do Rio de Janeiro/RJ

O mercado da região do Centro do Rio de Janeiro dá sinais de recuperação. Os preços médios na região do centro estão caindo desde 2012. Apesar da retomada da demanda devemos ter mais alguns anos com estabilidade de preços até que os valores de locação apresentem ganhos reais e a vacância diminua

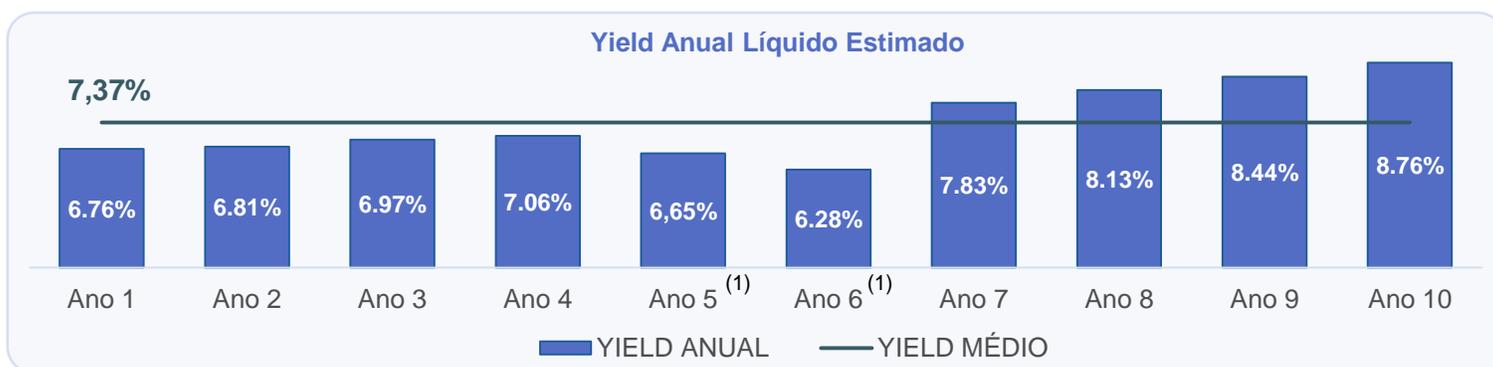


12 Uso de Recursos da Oferta

Valores em R\$ milhões	Ano 1
Fontes e Usos	
Recursos da Oferta	480,0
Custos da Oferta	(19,1)
Aquisição de Ativos	452,1
Rochaverá – Torre D	336,2
Standard	115,9

13 Fluxo de Caixa do Fundo e Yield Projetado

Valores em R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado Caixa do Fundo Consolidado					
Receita Operacional	34,6	36,0	37,5	38,0	36,0
Rochaverá – Torre D	24,1	25,1	26,1	27,1	25,0
Standard	10,5	11,0	11,4	10,9	11,0
Custos do Fundo	(1,8)	(2,9)	(3,8)	(3,9)	(4,0)
Resultado Líquido Operacional	32,7	33,1	33,7	34,1	32,0
Distribuição Líquida aos Cotistas	32,5	32,7	33,5	33,9	32,0
Yield Anual Líquido (%)	6,76%	6,81%	6,97%	7,06%	6,65%



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

14 Termos e Condições da Oferta

Fundo	<ul style="list-style-type: none"> Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ do Fundo	<ul style="list-style-type: none"> 35.765.826/0001-26
Regime de distribuição	<ul style="list-style-type: none"> Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação
Gestor	<ul style="list-style-type: none"> AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda.
Administrador	<ul style="list-style-type: none"> Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Destinação de Recursos	<ul style="list-style-type: none"> (i) Aquisição de ações ou cotas da SPE AI Ltda., proprietária de 100% do Rochaverá Diamond Tower (Torre D) e 100% do Standard Building (“Ativos Alvo”); e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor
Objeto do Fundo	<ul style="list-style-type: none"> FII com gestão ativa, pertencente ao segmento de lajes corporativas (fundo de tijolo), cujo objetivo é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, em especial, de empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional
Montante da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 480 milhões, observado que o montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de cotas adicionais em até 20% do Montante da Oferta
Distribuição Parcial	<ul style="list-style-type: none"> Não haverá
Preço por Cota	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 100,00 (cem reais)
Investimento Mínimo	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 1.000,00 (mil reais)
Taxa de Administração	<ul style="list-style-type: none"> 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano)
Taxa de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano), sendo que, a partir da data de integralização das cotas, entre o 1º mês até o 6º mês, haverá um desconto de 75% e entre o 7º e o 18º mês, haverá um desconto de 50%
Taxa de Performance	<ul style="list-style-type: none"> 20% do que exceder o <i>dividend yield benchmark</i>, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano sobre a base corrigida por IPCA, pago semestralmente, conforme fórmula abaixo: <ul style="list-style-type: none"> $TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$ <p>Em que:</p> <p>“CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.</p> <p>“DY” = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.</p> <p>“DYBenchmark” = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano</p>
Negociação das Cotas	<ul style="list-style-type: none"> Negociação e liquidação no mercado secundário por meio da B3

14 Termos e Condições da Oferta

Rentabilidade-Alvo	<ul style="list-style-type: none"> De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,37% (sete inteiros e trinta e sete centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 1º de abril de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 6,76% (seis inteiros e setenta e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI do Prospecto Preliminar
Forma de Constituição e Prazo do Fundo	<ul style="list-style-type: none"> Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
Público-Alvo	<ul style="list-style-type: none"> A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Não Institucionais: Pessoas físicas cuja ordem (individual ou agregada) seja igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (ii) Investidores Institucionais: Pessoas físicas que coloquem ordem de investimento superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), bem como pessoas jurídicas, além de fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização
Participantes	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Coordenador Líder</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Coordenador</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Gestor</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Administrador</p> </div> </div>

15 Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	13/02/2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	14/02/2020
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	21/02/2020
4.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	20/03/2020
5.	Obtenção do Registro da Oferta	23/03/2020
6.	Procedimento de Alocação de Ordens	24/03/2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	24/03/2020
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	27/03/2020
9.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/04/2020

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

16 Fatores de Risco

- **Riscos Institucionais**
- **Riscos de Mercado**
 - Fatores Macroeconômicos relevantes
 - Demais riscos macroeconômicos
- **Risco de Crédito**
- **Risco relacionados à liquidez**
- **Risco da Marcação a Mercado**
- **Riscos Tributários**
- **Riscos Regulatórios**
- **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93**
- **Riscos de alterações nas práticas contábeis**
- **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**
- **Risco jurídico**
- **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**
- **Risco de desempenho passado**
- **Risco decorrente de alterações do Regulamento**
- **Risco de diluição**
- **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**
- **Riscos de prazo**
- **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**
- **Risco de Aumento dos Custos de Construção**
- **Risco de concentração da carteira do Fundo**
- **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**
- **Risco de desenquadramento passivo involuntário**
- **Risco de disponibilidade de caixa**
- **Risco relativo à concentração e pulverização**
- **Riscos relativos ao pré-pagamento**
- **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**
- **Risco operacional**
- **Risco de conflito de interesse**
- **Risco de não aprovação de conflito de interesses**
- **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**
- **Risco de governança**
- **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil**
- **Risco de desapropriação**
- **Risco relativo às novas emissões**
- **Risco de restrição na negociação**
- **Risco de Substituição do Gestor**
- **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**
- **Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor**
- **Risco de uso de derivativos**
- **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**
- **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**
- **Riscos relativos ao setor imobiliário**
 - Risco Imobiliário
 - Risco de Regularidade dos Imóveis
 - Risco de Sinistro
 - Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público
 - Risco do incorporador/construtor
 - Risco de vacância
 - Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
 - Riscos ambientais
 - Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis
 - Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis
 - Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento
 - Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.
 - Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário
 - Riscos de despesas extraordinárias

16 Fatores de Risco

- **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**
- **Não existência de garantia de eliminação de riscos**
- **Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**
- **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**
- **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**
- **Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta**
- **Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta**
 - Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta
 - Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo
 - Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel
 - Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta
 - Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis
- **Riscos relativos à Oferta**
 - Risco de falha de liquidação pelos Investidores
 - Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta
 - Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta
 - Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta
 - 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 os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais
- **Demais Riscos**
- **Informações contidas no Prospecto Preliminar**

PARA TER ACESSO AO INTEIRO TEOR DOS FATORES DE RISCO, LEIA AS PÁGINAS 87 A 100 DO PROSPECTO PRELIMINAR

17 Equipes de Distribuição



Investidor Institucional

Rafael Quintas
Januária Rotta
André Jacob

(11) 3175-7695

Investidor Não Institucional

Lilian Rech

(11) 3175-9866

João Floriano

Paulo Arruda

Marcela Andressa

Antonio Lima

Pedro Moura

(11) 4298-7000

18 Outras Informações

Este Material Publicitário tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (i) **Administrador:** <https://www.modaldtvm.com.br/> (neste *website*, acessar "Fundos Administrados" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");
- (ii) **Coordenador Líder:** <http://www.safrabi.com.br> (neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar FII Autonomy");
- (iii) **Coordenador:** <http://www.bb.com.br/ofertapublica> (neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Prospecto Preliminar");
- (iv) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar"); e
- (v) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

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

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

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

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

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

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 12. A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 100.

19 Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

O FUNDO NÃO CONTOURÁ COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE DO FUNDO, BEM COMO DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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

