

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas do

CAPITÂNIA REIT FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No montante de, inicialmente

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Coordenador Líder



Gestor



Administrador



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

1

INSTITUCIONAL





16 anos de
história

22 fundos de
Investimentos

+40.000
investidores

+ R\$ 7,2 Bi ativos sob gestão

15 profissionais

Rating MQ3 pela Moody's

1 | EQUIPE DE GESTÃO



1 | EQUIPE DE GESTÃO

RICARDO QUINTERO é sócio-fundador e Presidente da Capitânia S/A. Foi Diretor do Bank of America no Brasil no período de 1999 a 2003, coordenando as atividades de tesouraria e mercado de capitais. Antes do Bank of America, foi Vice-Presidente do Banco ING no Brasil de 1996 a 1998. Quintero também trabalhou no Banco Pactual como operador de ações e derivativos durante 1994 e 1995. Iniciou sua carreira em 1987 como trainee com experiência em diversas áreas nos bancos Citibank e Lloyds no Brasil. Possui MBA pela UCLA, concluído em 1994. É graduado em Engenharia Metalúrgica pela Escola Politécnica na Universidade de São Paulo.

CÉSAR LAURO DA COSTA, é sócio-fundador e Vice-Presidente da Capitânia S/A. Antes de fundar a Capitânia, foi Vice-Presidente do Bank of America responsável pela área de produtos estruturados no Brasil. César Lauro também foi gestor de fundos de investimento na JGP, e trabalhou no Banco Pactual como gestor de produtos estruturados e derivativos. Iniciou sua carreira em finanças em 1991 como operador de derivativos. Antes de iniciar sua carreira em finanças, César trabalhou por quatro anos como pesquisador na área de matemática computacional. É graduado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Foi professor de derivativos no IBMEC no Rio de Janeiro até 2001, e é autor do livro “Opções – Operando a Volatilidade”.

ARTURO PROFILI é sócio-fundador da Capitânia S/A, tendo como responsabilidade primária o desenvolvimento e gestão de fundos de investimento focados em ativos de renda fixa, crédito privado e securitização. Atuou junto ao Bank of America (1999-2003) e junto ao ING Barings Bank (1996-1999), participando da implementação das áreas de vendas e estruturação de produtos de tesouraria e de mercados de capitais destas duas instituições, sempre focado no atendimento a grandes empresas e investidores institucionais locais e internacionais. Foi membro de diversos comitês e sub-comitês da ANBIMA e ANDIMA. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e especializado em finanças pela *NY University*.

FLÁVIA KRAUSPENHAR é sócia-fundadora da Capitânia S/A e Diretora da Empresa. Anteriormente trabalhou no Bank of America e no Banco J.P Morgan, onde atuou nas áreas de trading e vendas de produtos de tesouraria. Iniciou sua carreira em 1998 na Cotia Trading, atuando na equipe financeira e de trading. É formada em Administração de Empresas com Pós-Graduação em Finanças, ambos pela FGV-SP.

CARLOS SIMONETTI é sócio e diretor de relacionamento com investidores da Capitânia S/A desde 2012, membro votante dos comitê imobiliário. Formado em Administração de Empresas pela FEA-USP, com especialização em Finanças pelo IBMEC, trabalhou em instituições como Royal Bank of Scotland, Deutsche Bank, Bradesco BBI, ING Bank, BCP Securities e Banco Real, atuando sempre na área comercial ou de produtos de tesouraria.

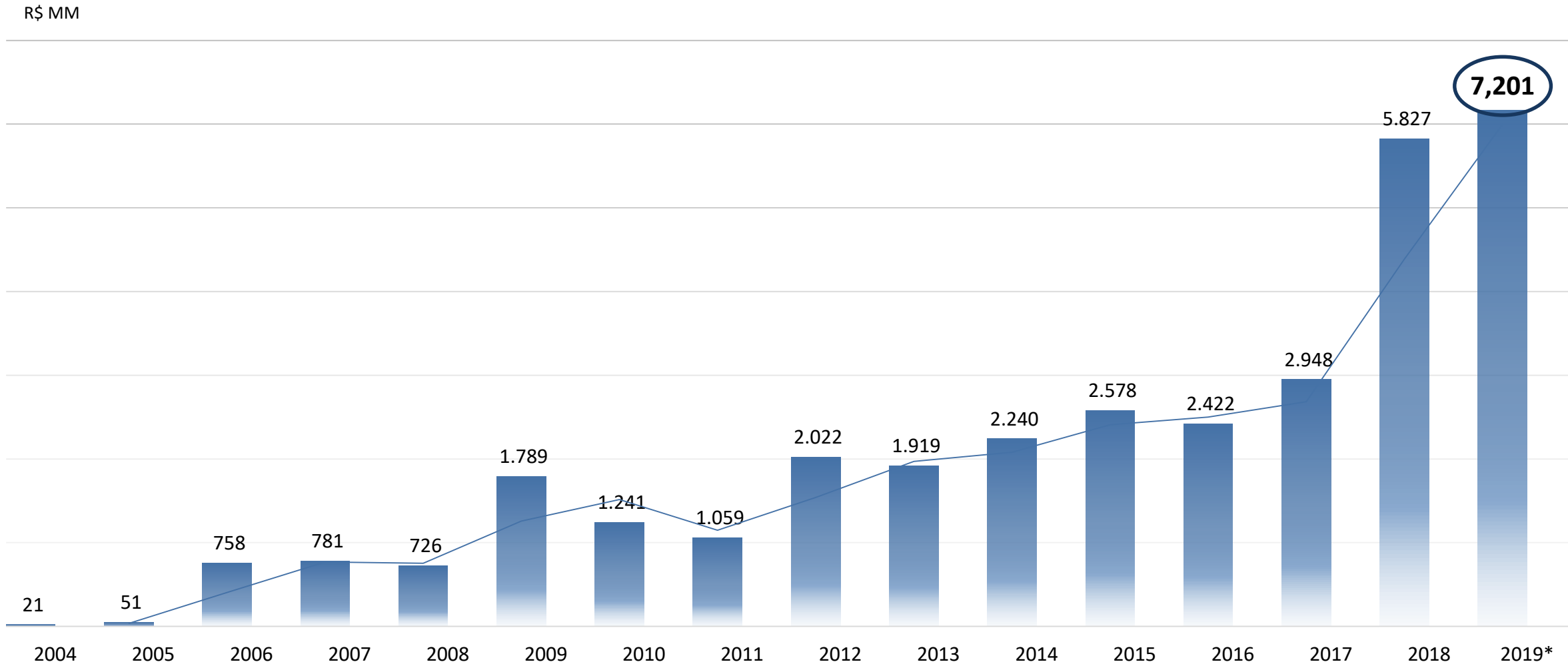
CAIO CONCA é sócio e responsável pelo segmento imobiliário. Trabalha na Capitânia desde Fevereiro de 2010, na qual ingressou como estagiário, tendo atuado junto a área de Renda Fixa Crédito Privado e a área de gestão de ativos imobiliários. É membro votante do Comitê de Investimentos de Crédito e de Imobiliário. Formado em Economia pelo Insper.

1 | EQUIPE DE GESTÃO

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Ricardo Quinteiro	Pactual		ING		BoFA																						
César Lauro	DTVM		Pactual			JGP		BoFA																			
Arturo Profili			ING				BoFA																				
Flávia Krauspenhar					Cotia	JPM		BoFA																			
Carlos Simonetti		ING									BCP		BBI		DBK		RBS										
Caio Conca																											
Camila Souza																											
Fábio Cabral																											
Christopher Smith																											
Leonardo Piloto													Brazilian Mortgages		Gafisa		PDG Realty										
Rafael Piccinini																		BNY Mellon									Leste
Gustavo Moura																										BoFA	RB
Gustavo Cruz																										BBA	



1 | ATIVOS SOB GESTÃO



*Data Base: outubro 2019

Fonte: Capitânia

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

2

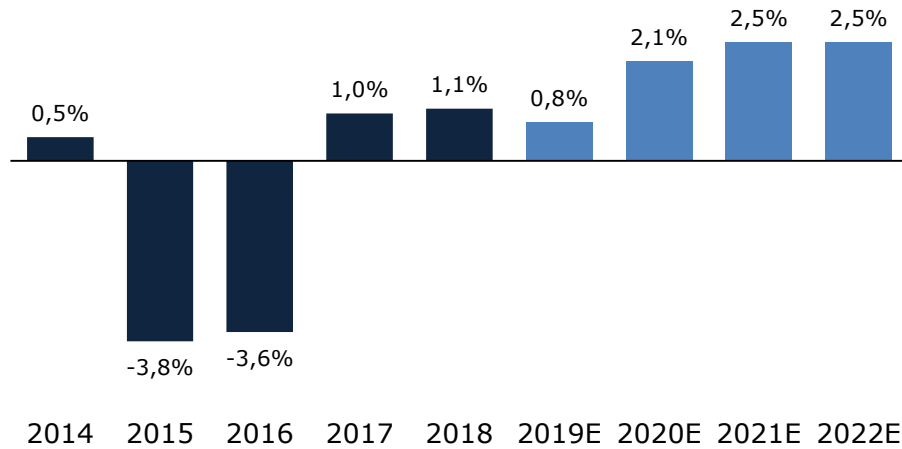
CENÁRIO MACROECONÔMICO e MERCADO DE FIIs



2 | CENÁRIO MACROECONÔMICO

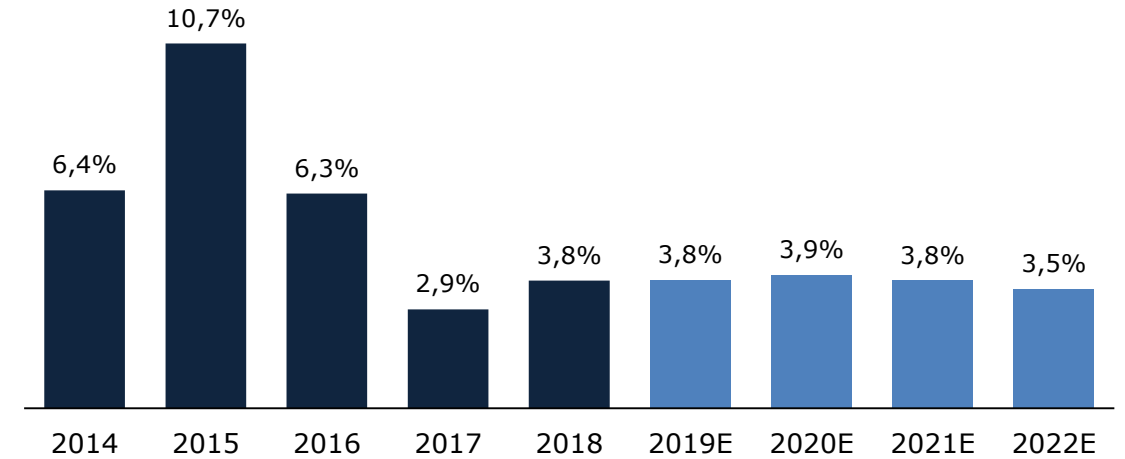
Expectativa de retomada do crescimento econômico

(Estimativa de crescimento PIB – YoY – Relatório Focus)



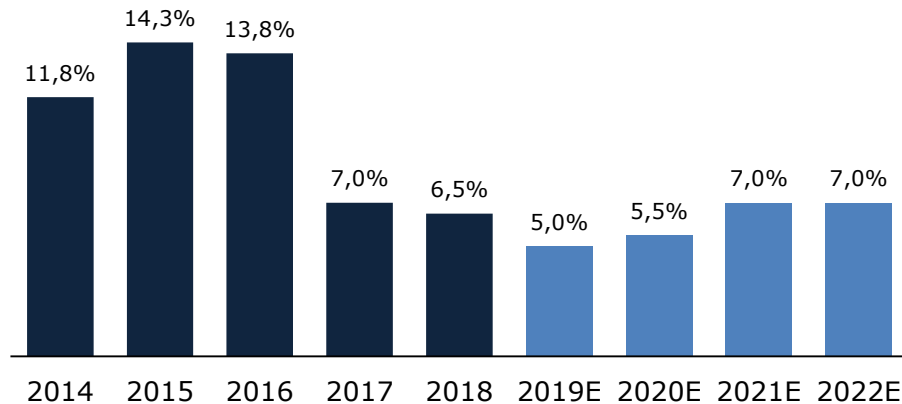
Inflação projetada ancorada

(Estimativa do IPCA – Relatório Fous)



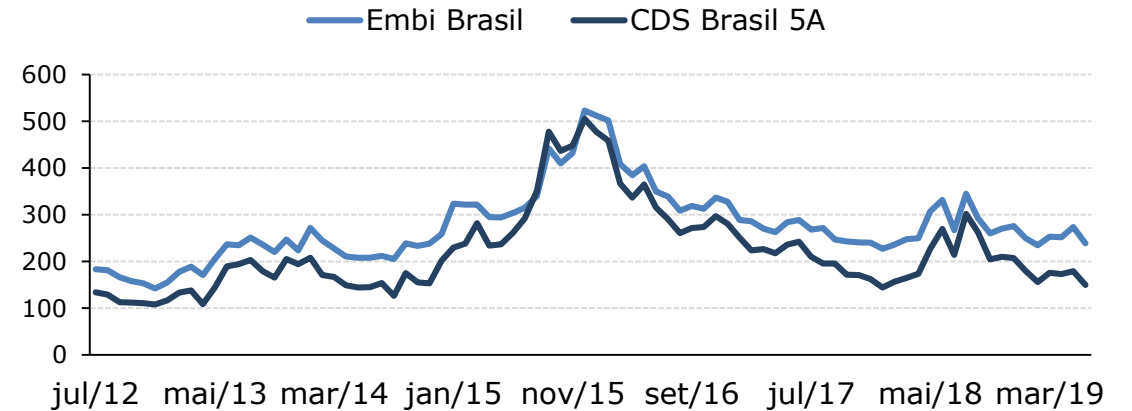
Taxa de juros na mínima histórica

(Taxa SELIC – Relatório Focus Bacen)



Redução da perspectiva do Risco Brasil

(Índice Embi Brasil e CDS Brasil)

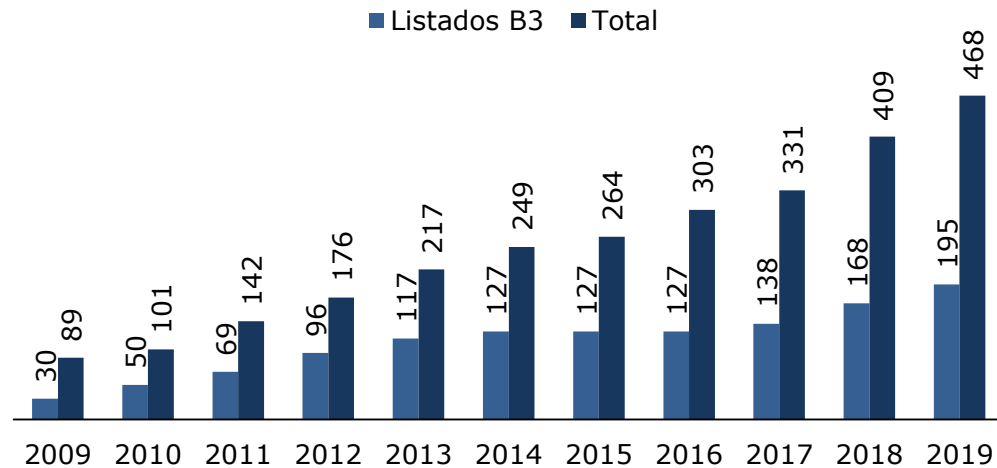


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2 | MERCADO DE FIIs

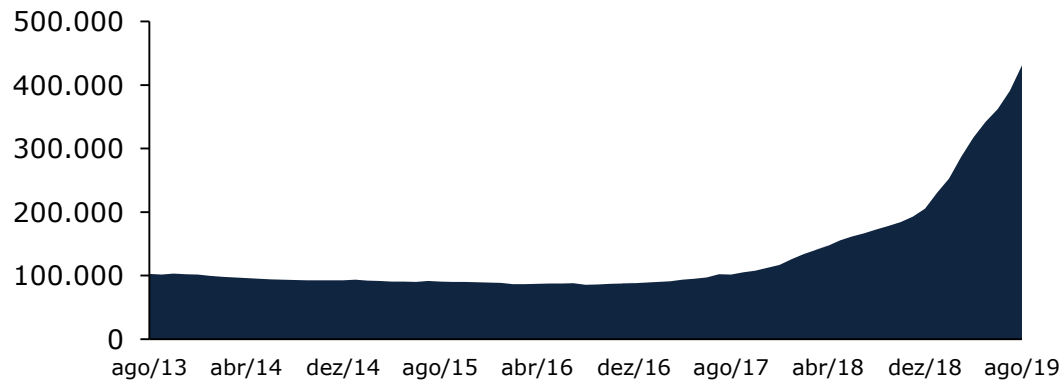
Aumento no número de Fundos Listados

(Boletim Mensal – B3)



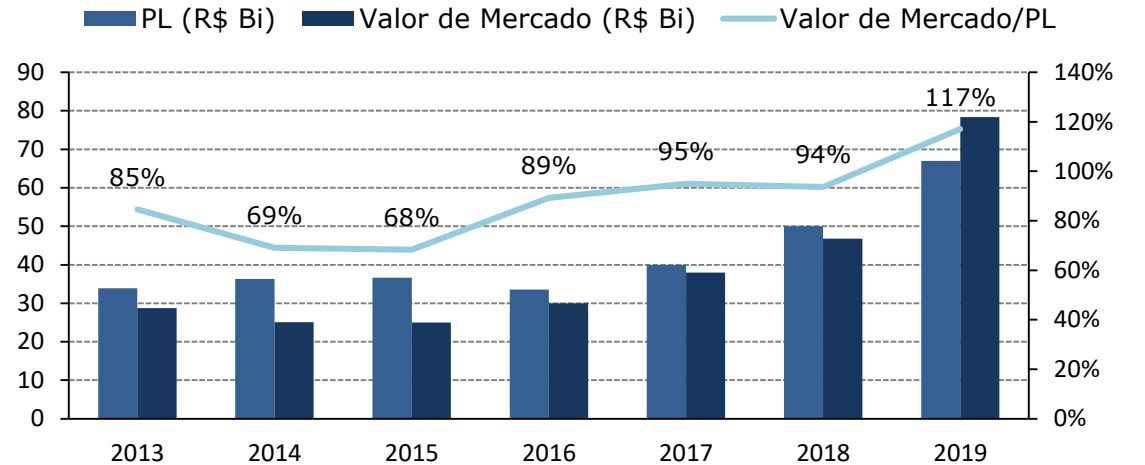
Número de investidores aumentou significativamente

(Boletim Mensal – B3)



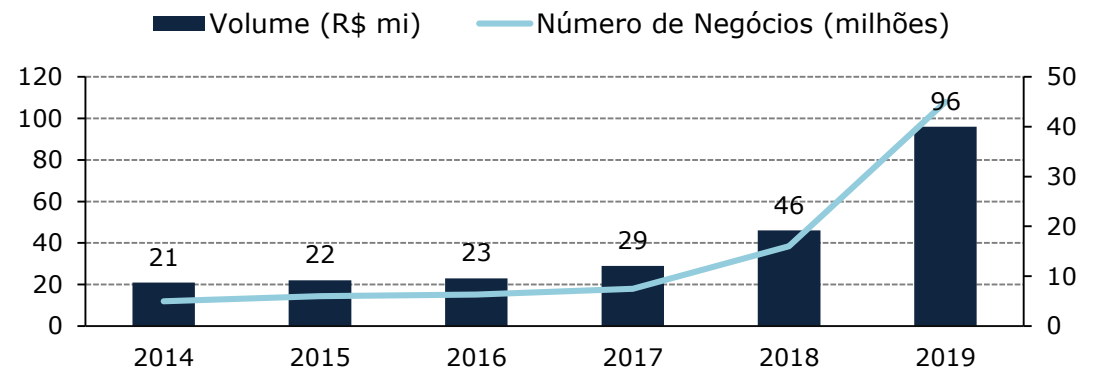
Mercado dos FIIs

(Boletim Mensal – B3)



Média de R\$ 96 MM negociados por dia

(Boletim Mensal – B3)

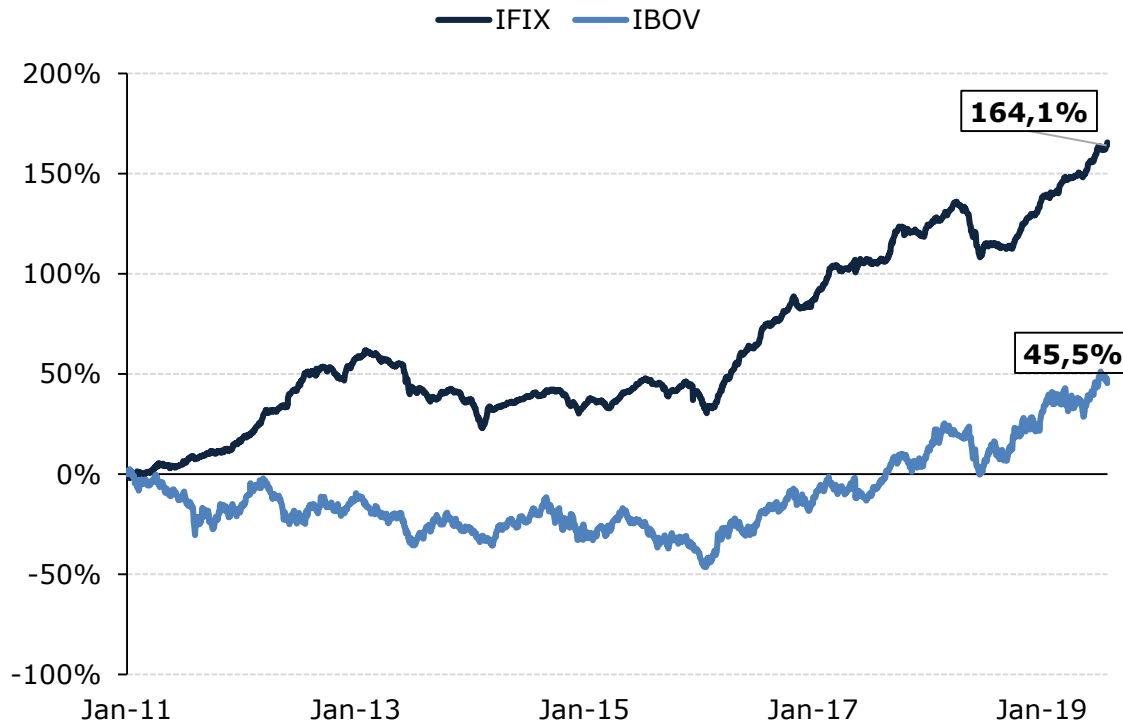


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

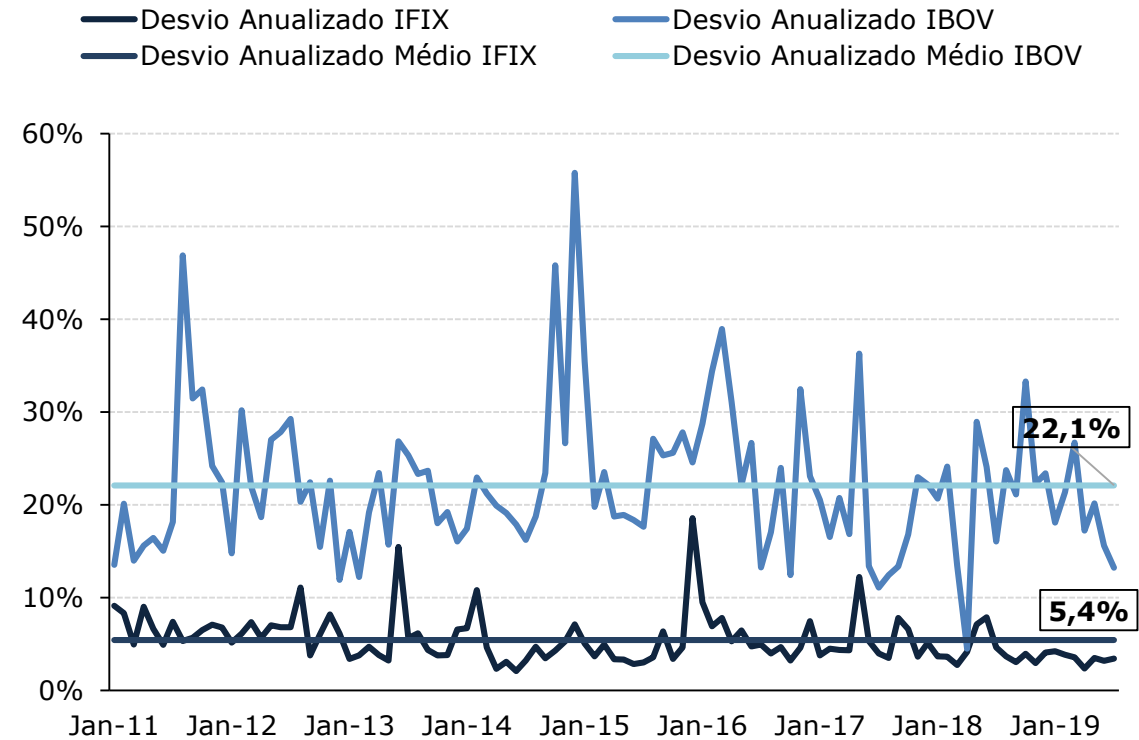
2 | MERCADO DE FIIs

O índice IFIX, principal benchmark do mercado de FIIs, possui um retorno acumulado desde seu início de 164,1% vs. um retorno de 45,5% no mesmo período do índice Ibovespa, principal benchmark do mercado acionário. Adicionalmente, o Ibovespa possui uma volatilidade média anualizada de 22,1% vs. volatilidade do IFIX de 5,4%. O mercado de FIIs brasileiro demonstrou maior rentabilidade com menos volatilidade nos últimos anos.

Retornos Acumulados



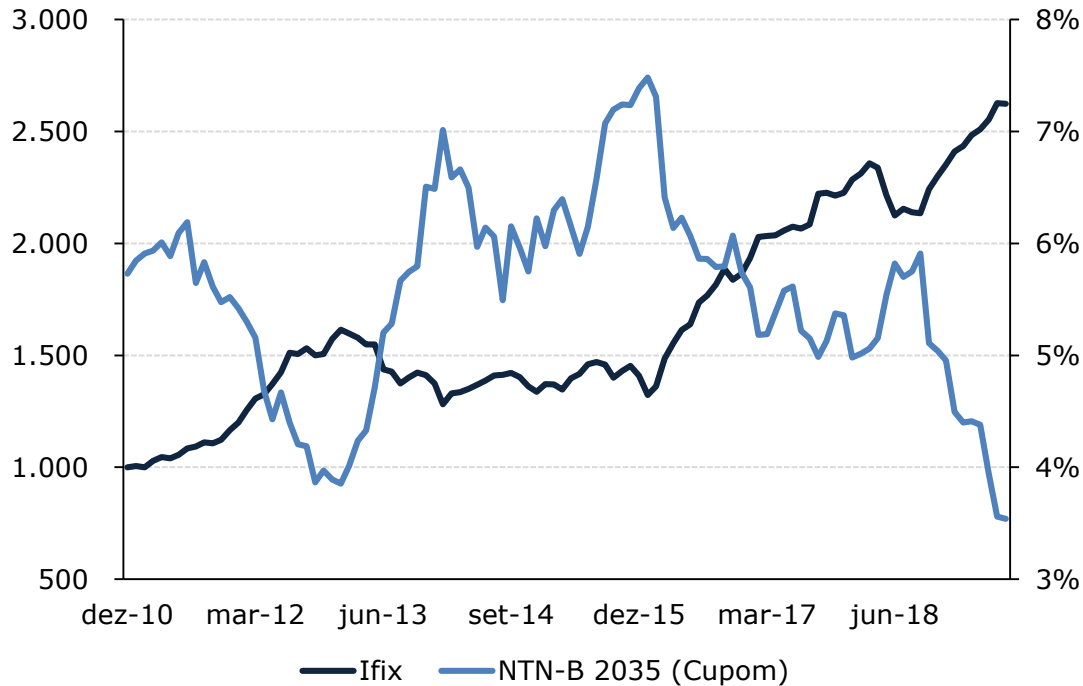
Volatilidade



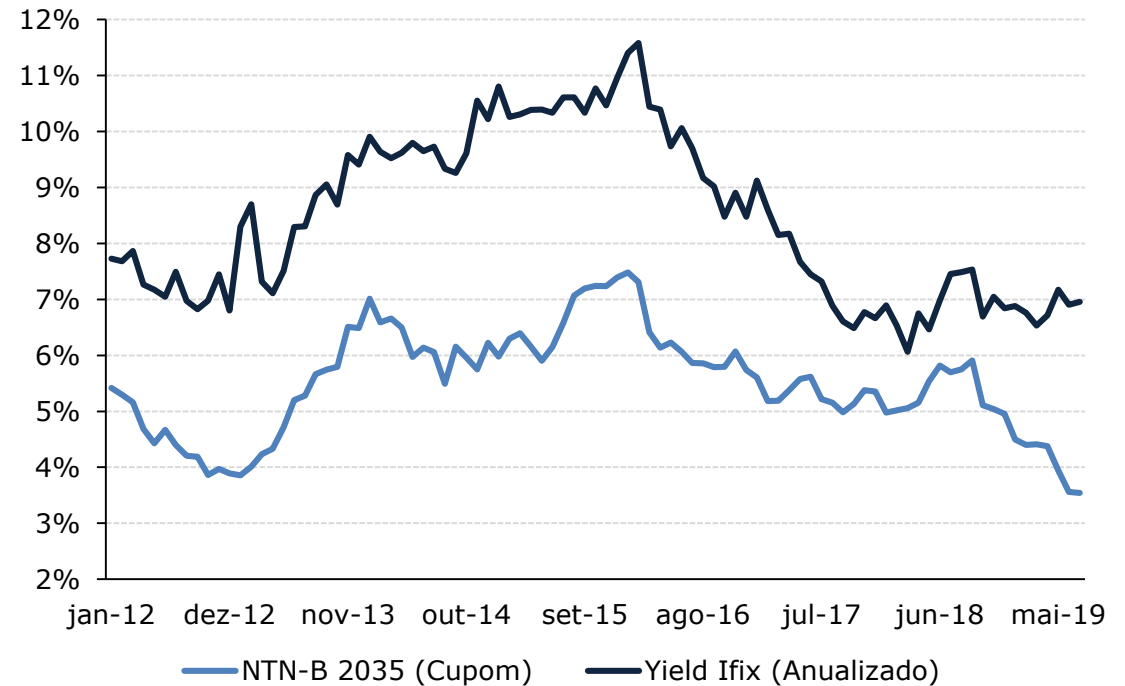
2 | MERCADO DE FIIs

O mercado de FIIs (representado pelo índice IFIX) possui uma **alta correlação negativa com a taxa de juros**, cenário que, na visão do Gestor, deve beneficiar o setor no curto-médio prazo. Adicionalmente, o *Dividend Yield* dos FIIs que compõem o IFIX sempre estiveram acima do pagamento de cupons da NTN-B 2035.

IFIX vs. NTN-B 2035



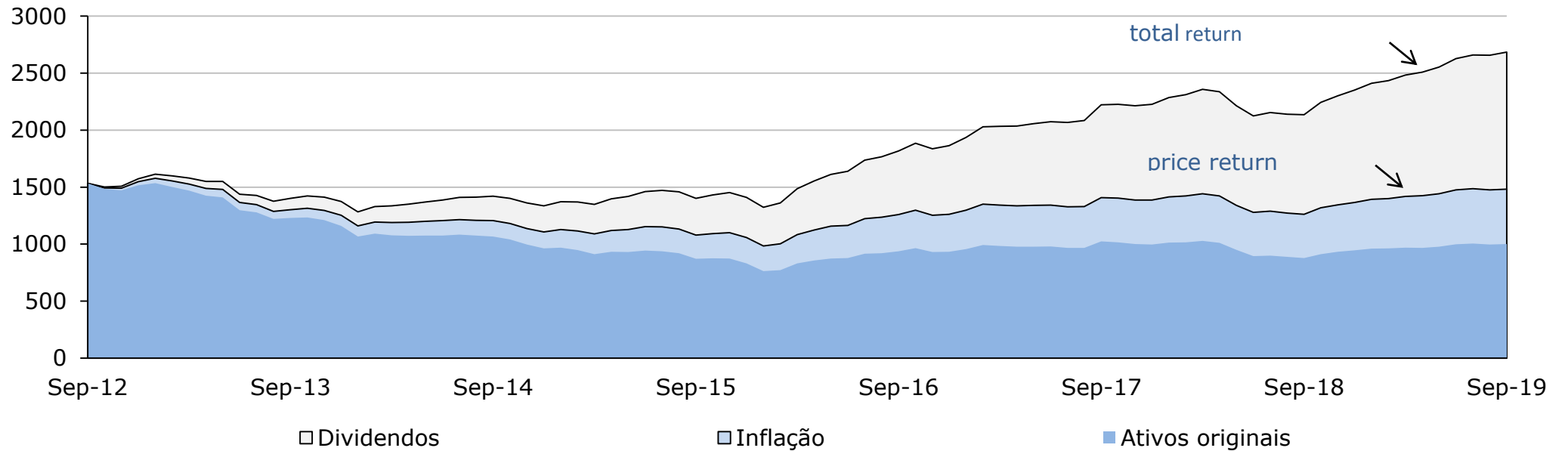
Dividend Yield (IFIX) vs NTN-B 2035



2 | MERCADO DE FIIs

Todo o retorno do IFIX desde 09/2012 proveio do reinvestimento dos dividendos dos FIIs (antes de 09/2012 essa informação não estava disponível). Descontada a inflação no período, **os ativos imobiliários do IFIX (inclui FIIs de Dívida/ CRI) ainda estão muito próximo das mínimas dos últimos 7 anos em termos reais.**

IFIX - Componentes do Retorno Histórico



3

TESES DE INVESTIMENTO



3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Ciclo Imobiliário

Expansão Vacância baixa com preços subindo, ideal para proprietários

Recessão Vacância elevada, queda de preços, favorável para locatários

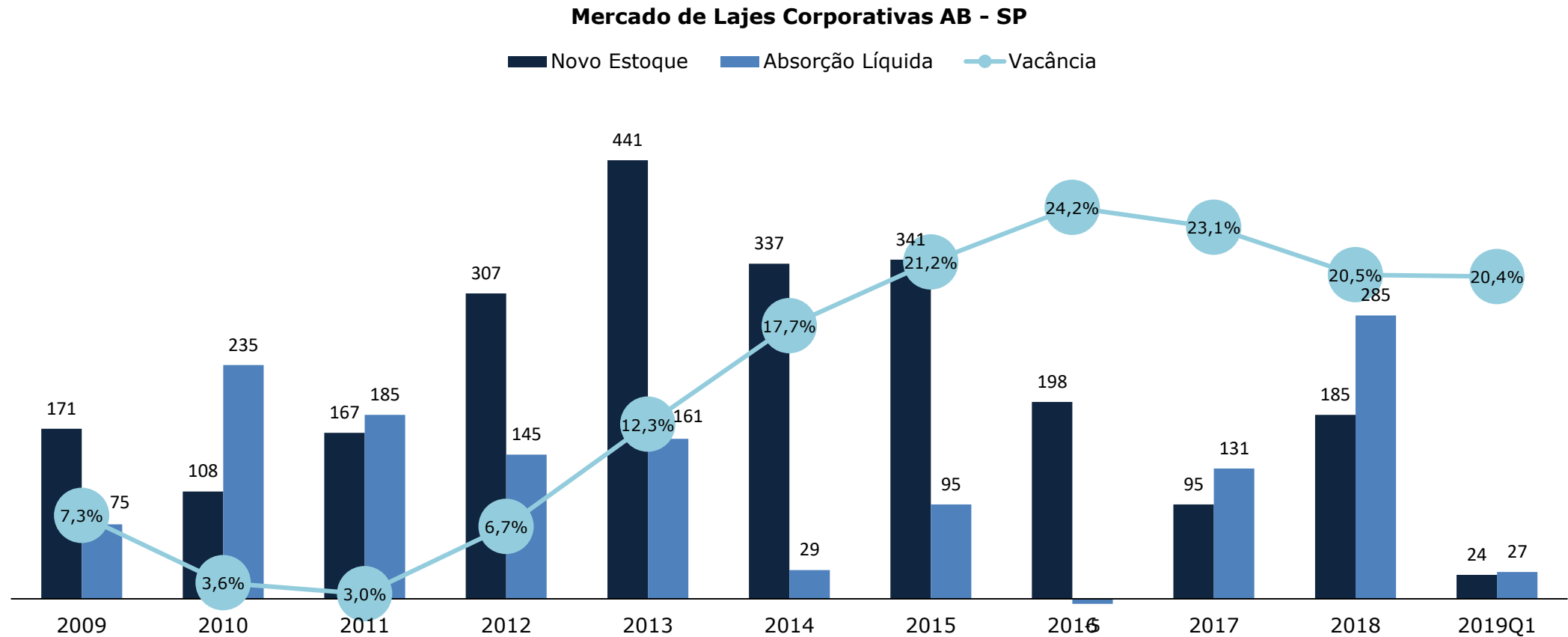
Excesso de Oferta Favorável para proprietários, mas com crescimento mais lento

Recuperação Vacância caindo, preços começando a reagir, favorável para locatários



3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Lajes Corporativas

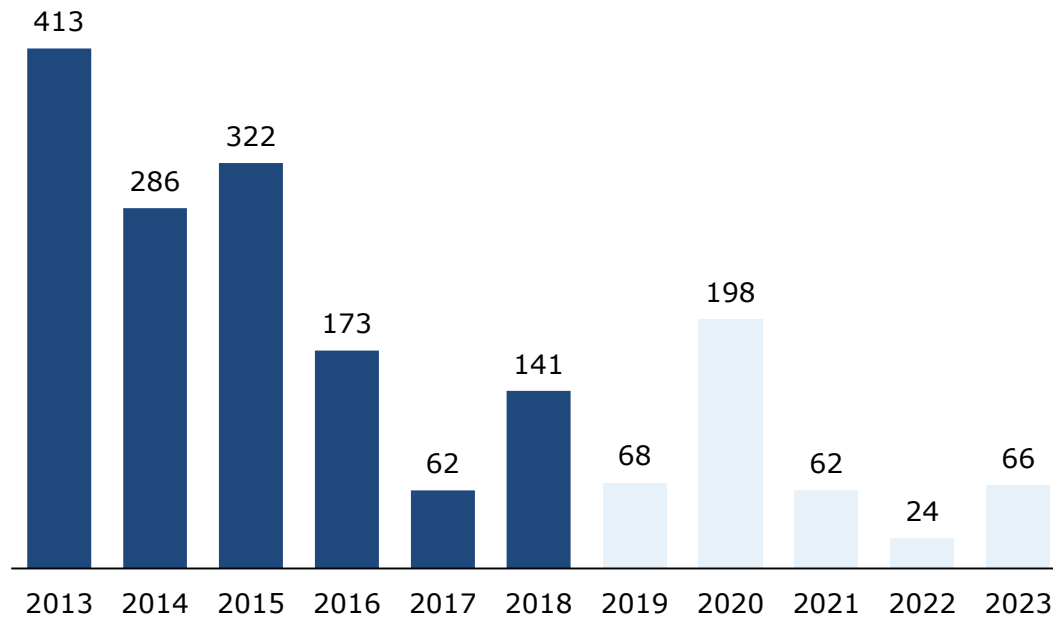
O mercado de lajes corporativas de São Paulo já apresenta absorção líquida em níveis competitivos e a queda na vacância. Na visão da gestora, esse cenário deve permanecer no curto prazo principalmente em regiões *premium* de São Paulo, o que permitirá um maior poder de negociação dos proprietários e possibilitará um aumento nos preços de locação.



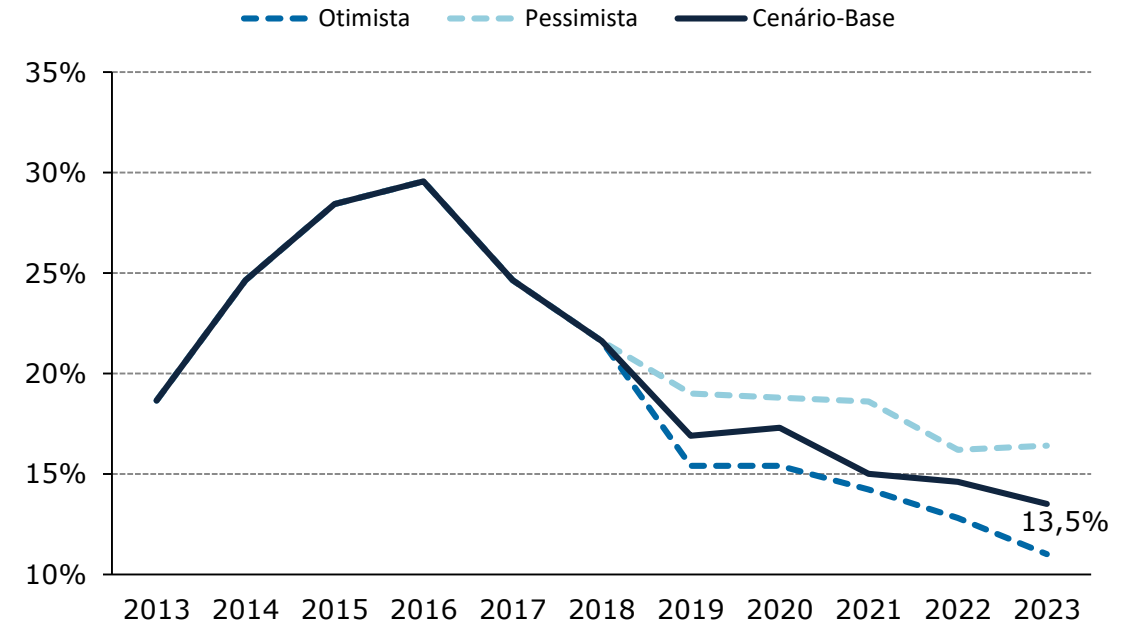
3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Lajes Corporativas

Adicionalmente, o novo estoque projetado para a cidade de São Paulo está em níveis inferiores às médias históricas, fator que na visão do gestor deve **pressionar a oferta no curto-médio prazo**. Esse fator, somado a retomada macro econômica e ao aumento da demanda, no entendimento do gestor, contribuirão para queda nas taxas de vacância e a retomada dos preços de locação.

Novo Estoque - Em Construção (Mil m²)

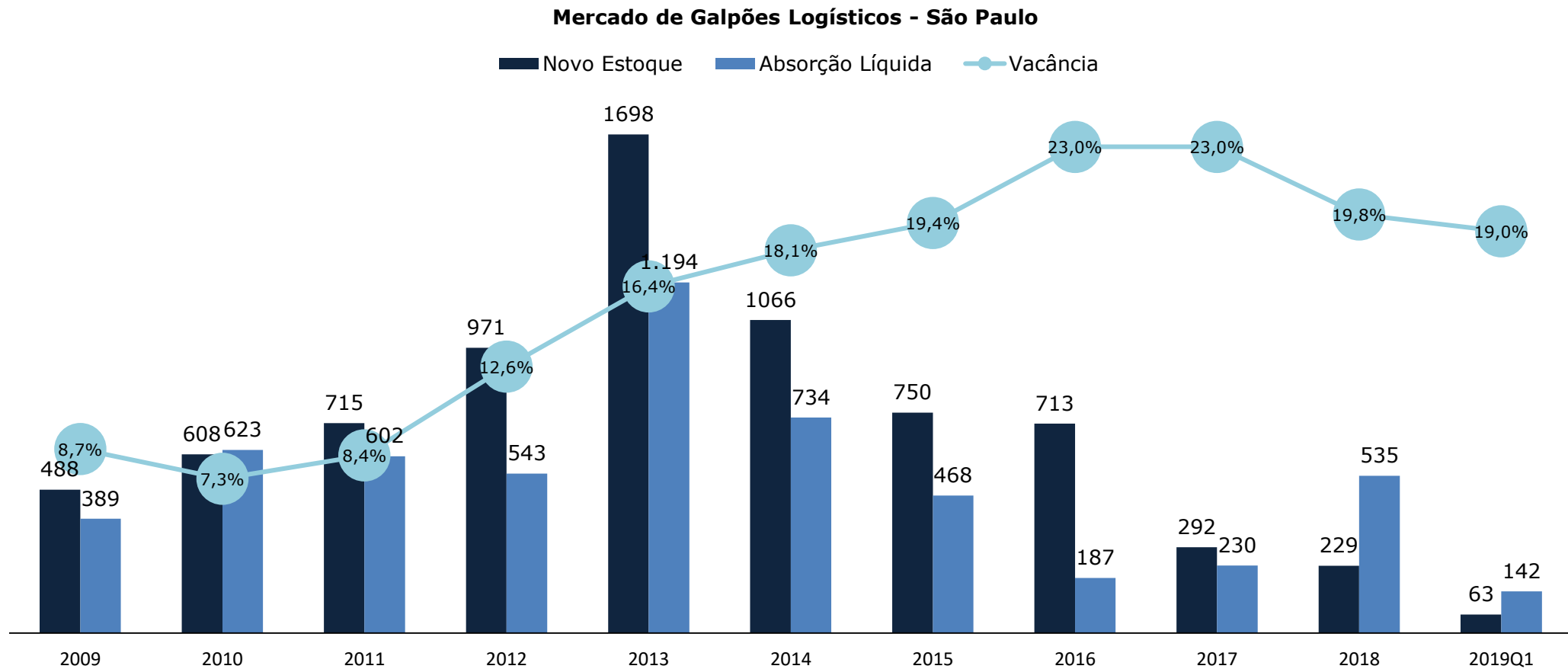


Projeções Office Vacância



3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Galpões Logísticos

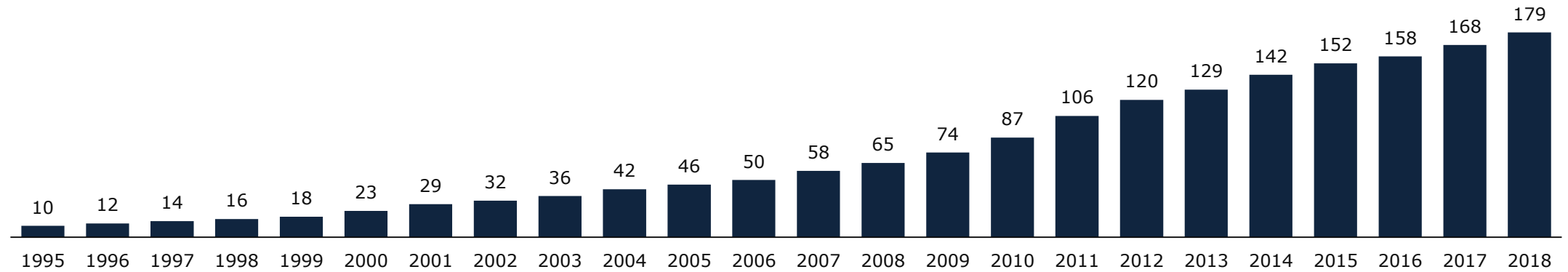
No mercado de galpões e condomínios logísticos, nota-se que a taxa de vacância está em tendência negativa e a absorção líquida está retomando a patamares pré-crise. Adicionalmente, o novo estoque ainda demonstra um baixo crescimento, fator que, na visão da gestora, deve possibilitar um aumento nos preços de locação no curto-médio prazo.



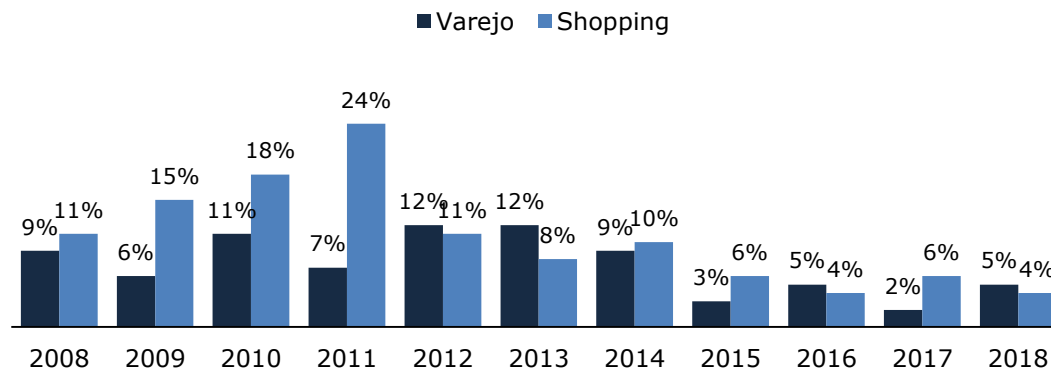
3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Shopping Centers

O mercado de shopping centers se mostrou muito **resiliente** nos últimos anos. Mesmo com a recessão econômica no país, as vendas anuais continuaram crescendo e performando acima do segmento de varejo. Além disso, o mercado brasileiro ainda é muito **pulverizado** e possui diversas oportunidades de consolidação.

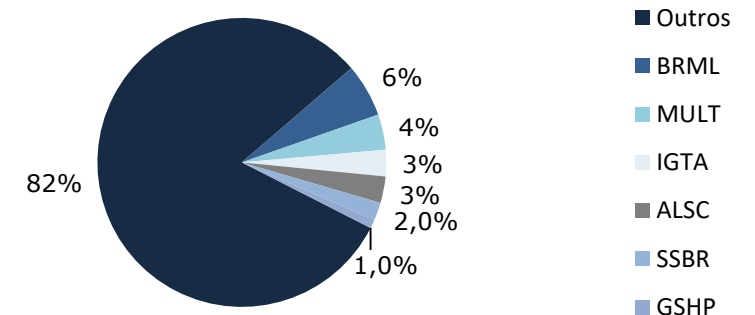
Vendas Anuais em Shoppings (R\$ Bi)



Crescimento de Vendas no Varejo vs. Shopping



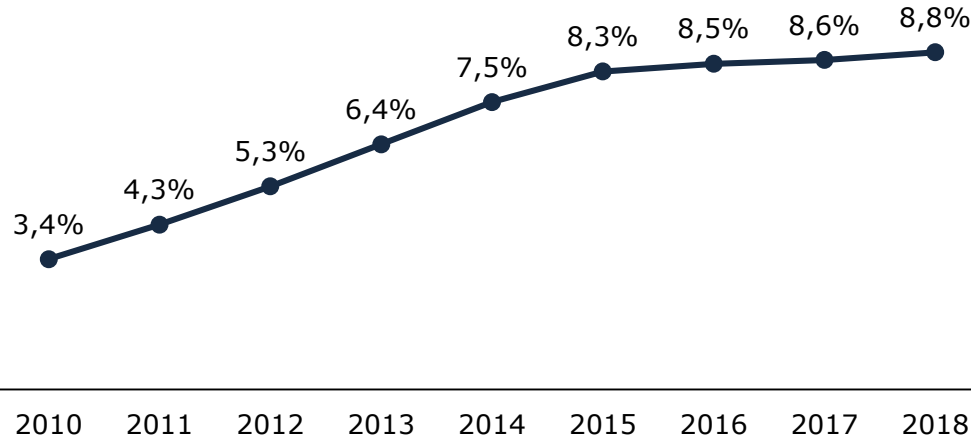
Market Share (% de ABL) – 3Q18



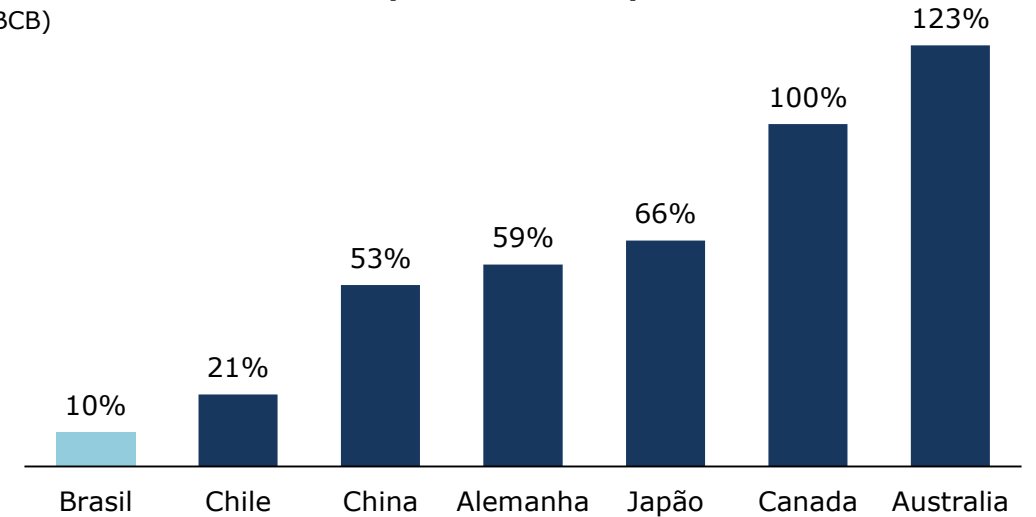
Fonte: BR Malls, Abrasce e JP Morgan

3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário/PIB - estagnado no Brasil
(BCB)

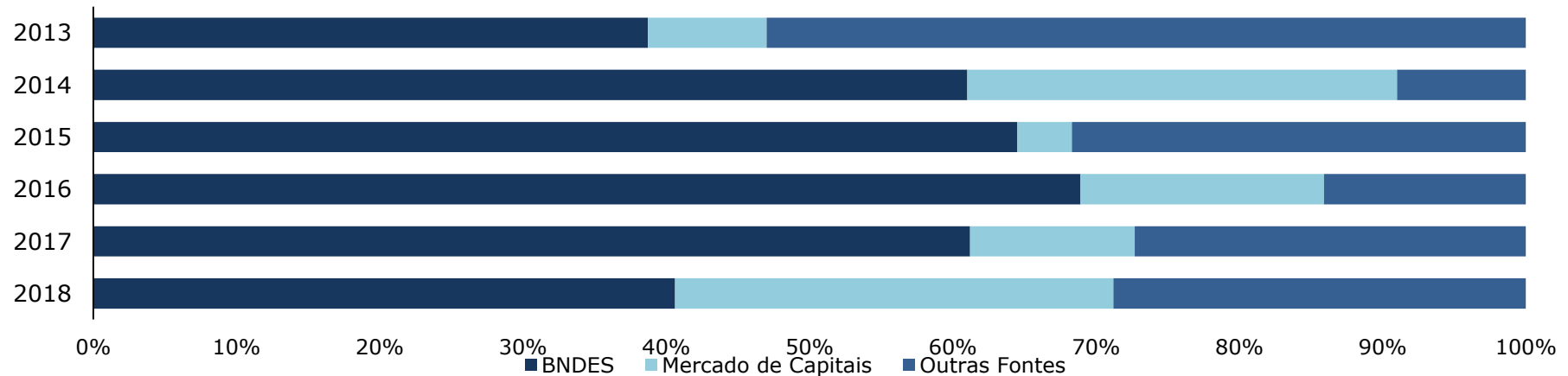


Crédito Imobiliário/PIB - potencial de expansão
(BCB)



Queda da participação dos Financiamentos BNDES deve fomentar cada vez mais o Mercado de Capitais

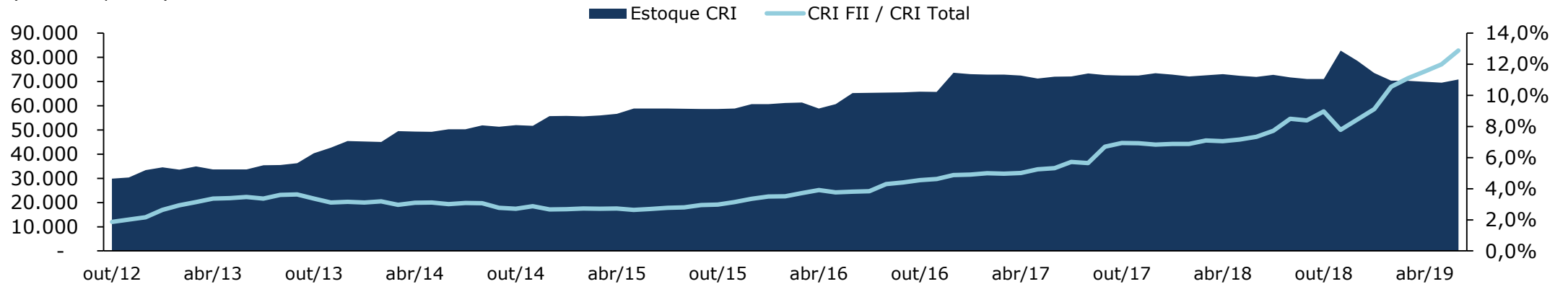
(Fontes de financiamento desembolsadas de longo prazo - Anbima)



3 | TESE DE INVESTIMENTOS – Crédito Imobiliário

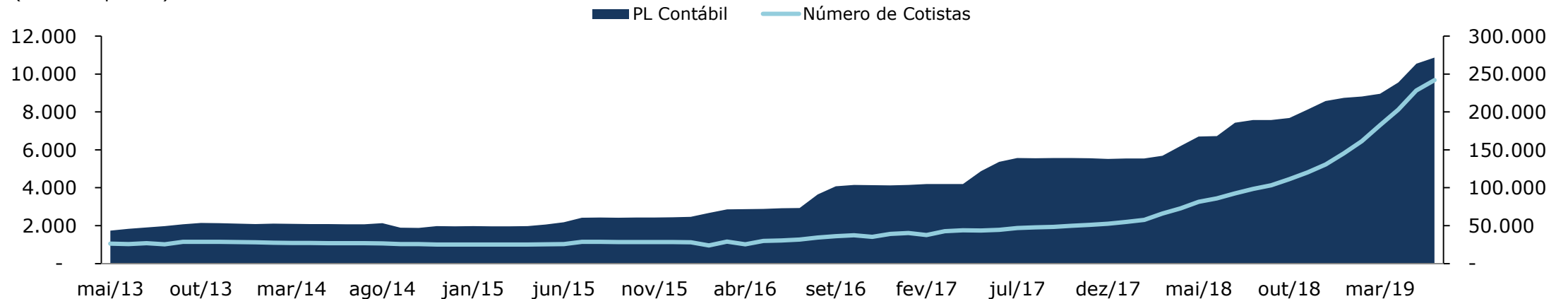
Mercado de FIIs já detem cerca de 13% do estoque total de CRIs, comparado a menos de 3% em 2012

(Fonte: Capitânia)



Patrimônio Líquido e Número de Cotistas de FIIs de Recebíveis Imobiliários, na visão do Gestor, estão em Forte Tendência de Alta

(Fonte: Capitânia)



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

4

TRACK RECORD



4 | TRACK RECORD – Grandes Números

Início da Estratégia

Fev/2014

**Número de Fundos
na Estratégia**

5 Fundos

**Equipe dedicada
100% à estratégia**

4 pessoas

**Volume Financeiro
na Estratégia**

R\$ 704 milhões

**Número de FIIs
Investidos**

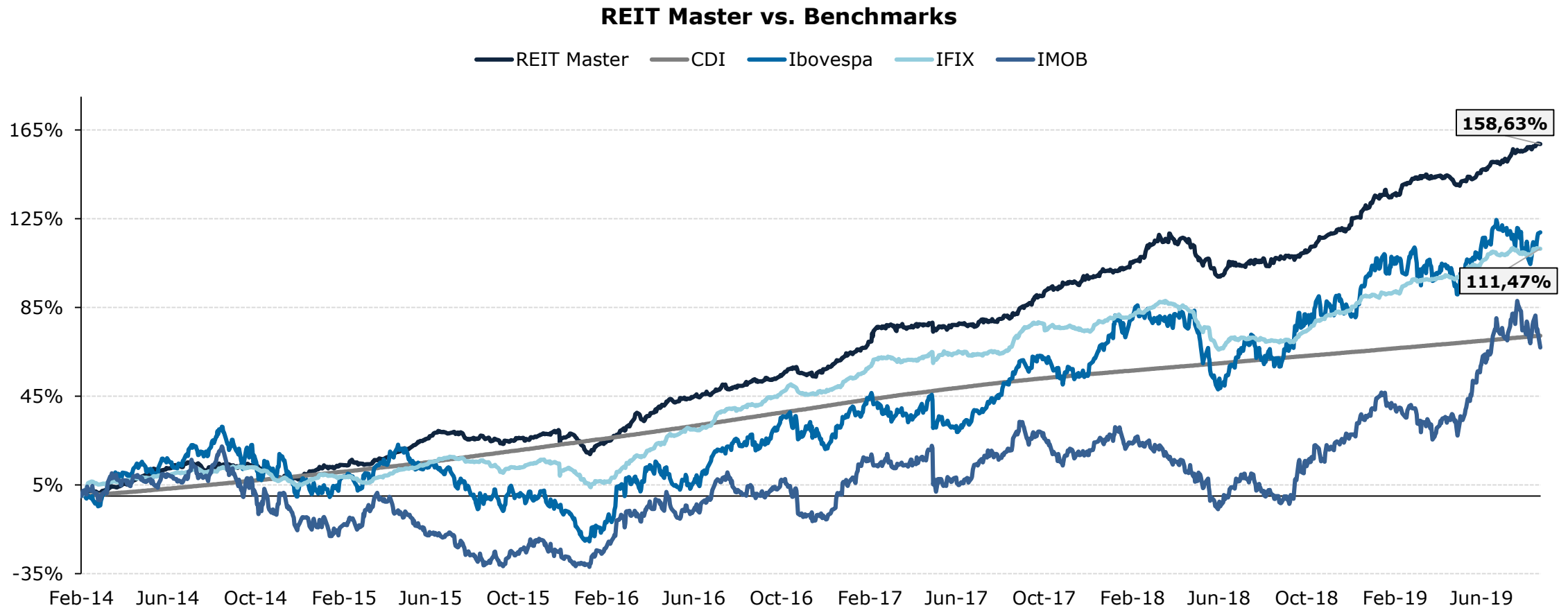
93 FIIs

**Volume Negociado
na Estratégia**

R\$ 1,9 bilhão

4 | TRACK RECORD – REIT Master

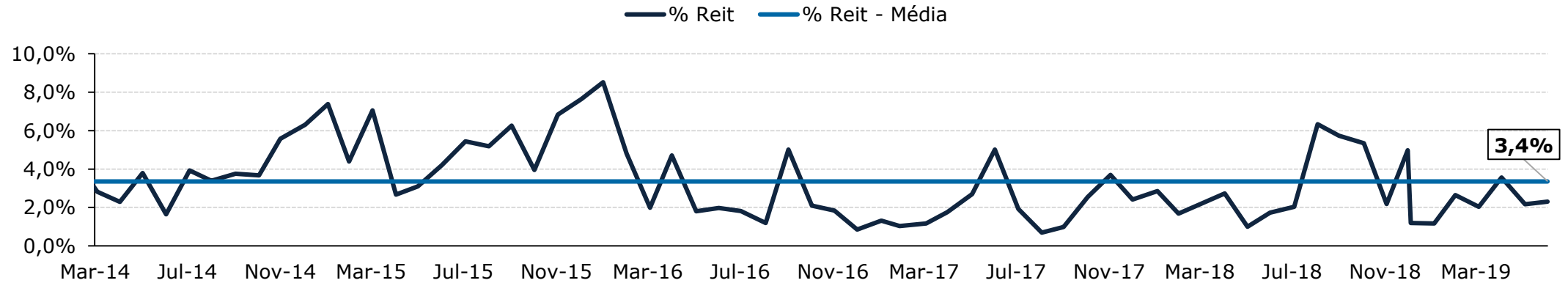
Primeiro fundo da estratégia de investimento em cotas de FII da Capitânia começou em **fevereiro de 2014 e apresenta um retorno acumulado de 158,65% vs. 111,47% do IFIX** e 66.92% do IMOB (índice das empresas listadas na B3 expostas ao setor imobiliário)



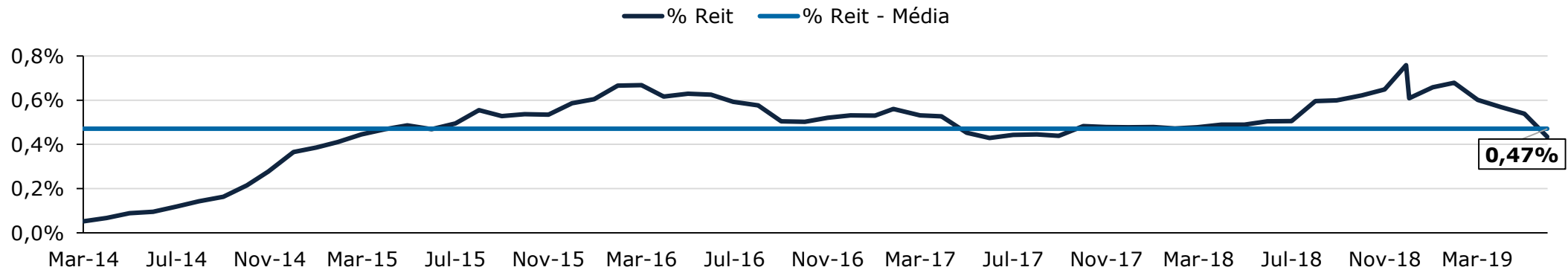
4 | TRACK RECORD – REIT Master

Historicamente, o REIT Master teve cerca de 0,47% do Patrimônio Líquido dos FIIs negociados da B3, no entanto, foi responsável por aproximadamente 3,4% do volume negociado no mercado. **Esses dados demonstram a capacidade de giro e a gestão ativa do time da Capitânia.**

Volume Negociado do REIT Master - % do Volume Negociado do Mercado



Patrimônio Líquido do REIT Master - % do PL do Mercado



5

ESTUDO DE CASOS



5 | ESTUDO DE CASOS – OPAC WM RB FII

Case – WM RB FII

Em 2016, a **Capitânia realizou a primeira OPAC** (Oferta Pública de Aquisição de Cotas) do mercado imobiliário brasileiro.

O **WM RB FII** foi um FII constituído em 2011 em parceria entre o Citibank e RB Capital com o objetivo de adquirir uma carteira pulverizada de CRIs. No entanto, até meados de 2012 o fundo ainda não havia conseguido preencher o seu PL com CRIs devido a alta restrição de sua política de investimento, ficando então com aproximadamente 50% do seu patrimônio em caixa.

Na opinião da Capitânia, **a carteira do fundo era muito boa e o preço do FII no secundário não representava na nossa ótica essa relação de risco x retorno da carteira do FII.** O motivo principal era a alta volatilidade da distribuição de rendimentos do mesmo devido a 2 fatores:

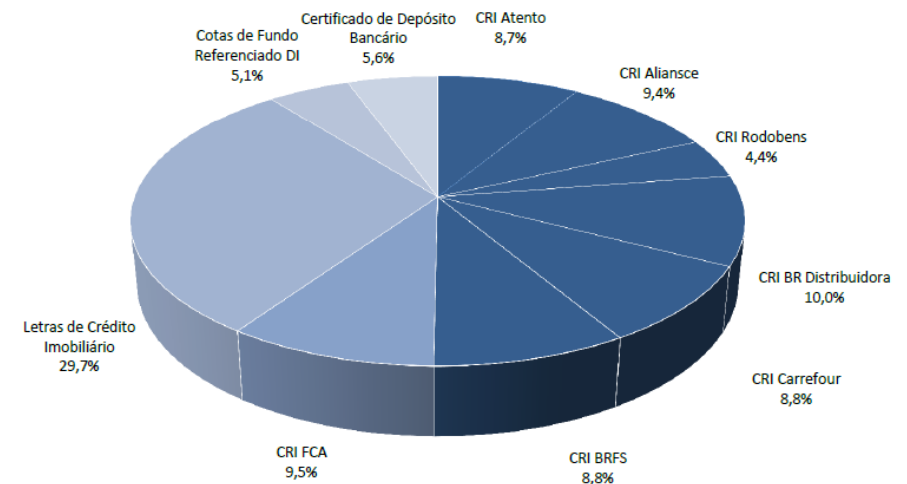
- i) o FII não distribuía o resultado do “caixa” pois a legislação só permite a distribuição do resultado quando o mesmo é reconhecido, ou seja, quando o caixa é resgatado. Assim, quase metade do fundo não gerava resultado para efeito de distribuição;
- ii) alguns CRIs não pagavam amortização e juros mensais, fazendo com que tivessem picos de distribuição em alguns meses e baixíssima distribuição em outros.

Somado a estes fatores, o fundo tinha uma liquidez muito restrita. O fato do **passivo do fundo achar que o fundo deveria ter uma distribuição constante nos deu uma ótima janela de entrada.**

Composição da Carteira em julho/2012

Alocação dos Ativos

Descrição	Valor de Mercado (R\$)	%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	40.162.770	59,7%
Letras de Crédito Imobiliário	19.991.951	29,7%
Total Ativos Imobiliários	60.154.721	89,4%
Certificado de Depósito Bancário	3.751.161	5,6%
Cotas de Fundo Referenciado DI	3.413.236	5,1%
Total Ativos Financeiros	7.164.397	10,7%
Provisões	(52.179)	-0,1%
Caixa	1.479	0,0%
Total	67.268.418	100,0%



5 | ESTUDO DE CASOS – OPAC WM RB FII

Case – WM RB FII

Começamos então a adquirir cotas do fundo que nos dava um **retorno implícito de IPCA + 16% a IPCA + 22%** para uma carteira com risco de crédito na faixa de IPCA + 6% a IPCA + 7%. O fundo tinha em sua carteira 5 CRIs com ótimo risco de crédito, sendo eles Carrefour, BRF, Vale, Petrobrás e Aliansce.

Tínhamos então 2 possibilidades de saída do investimento e reconhecimento desta diferença:

- i) manter o FII até o encerramento do fundo em 2023 ou,
- ii) adquirir “controle” do FII e forçar uma saída antecipada via venda dos CRIs a mercado.

A segunda opção nos pareceu viável quando em maio de 2016 a BM&FBovespa publicou o ofício circular 050/2016 referente aos procedimentos a serem observados em ofertas públicas de aquisição de cotas de FII. Agora o mercado teria uma forma mais eficiente de adquirir participações relevantes de FIIs. Iniciamos imediatamente os procedimentos para realizar a OPAC no FII que entendíamos ser o mais óbvio e lucrativo. Após a OPAC, aumentamos a nossa participação para 27% do FII, percentual este que já nos permitia ter quórum qualificado para aprovar qualquer matéria, inclusive a liquidação do FII. Sugerimos um spread máximo para que os papéis fossem vendidos. Dos 5 CRIs, 4 foram vendidos abaixo do spread definido. Convocamos então outra AGC para aprovar novo spread para o ativo remanescente. No dia 22 de maio de 2017 o fundo foi liquidado e **resultou em uma TIR de 33% a.a.**

EDITAL DE OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DO

WM RB CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.834.763/0001-17

Código BM&FBOVESPA: WMRB11B

POR ORDEM E CONTA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS

CAPITANIA PORTFOLIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO

(CNPJ/MF 09.574.215/0001-90);

MULTIVEST CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA

(CNPJ/MF 15.198.867/0001-70)

CAPITANIA STRATEGY CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO

(CNPJ/MF 17.087.534/0001-08)

CAPITÂNIA REIT MASTER CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE

INVESTIMENTO MULTIMERCADO

(CNPJ/MF 18.447.898/0001-06)

TODOS GERIDOS PELA



CAPITÂNIA S.A.

5 | ESTUDO DE CASOS - Floripa Shopping – FLRP11

Informações Gerais do FII

Segmento: Shopping Center

Gestor: BTG Pactual

Patrimônio Líquido: R\$ 74,3 MM

Data de Início: Mar/2009

Taxa de Adm.: 9,0% a.m. sobre a receita

Taxa de Performance: Não há

Informações Gerais do Shopping

Inauguração: 2006

ABL: 30.464 m²

Participação do FII (%): 35,37%

Perfil Consumidor: C/D

Administrador: Aliansce (2017)

Número de Lojas: 160



5 | ESTUDO DE CASOS - Floripa Shopping – FLRP11

Tese de Investimento

O fundo pagou **renda mínima garantida até setembro de 2013** e estava muito longe do resultado projetado a época da distribuição primária. Na nossa opinião, o shopping ainda estava encontrando seu mix ideal de lojas e ainda não estava perto do seu potencial. Mas importante que isto, quando iniciamos a compra o fundo tinha um valor de mercado de R\$ 24MM, **o que implicava em um preço por m2 de ABL de R\$ 2.300.**

O principal fator para tamanho desconto, além da demora para maturação do shopping, era o **alto custo do fundo** quando comparado ao seu valor de mercado, que era muito baixo. Como ilustração, o resultado do shopping de 2014 (participação FII) foi de R\$ 2,926MM, o que daria um cap rate de 12,2% com base no preço da primeira compra. Porém, em 2014 o FII custou ao investidor R\$ 350 mil, além de investimentos feitos no shopping para adaptação de um grande locatário, que custaram R\$ 595 mil. O resultado disto foi que o fundo distribuiu aos cotistas apenas R\$ 1,947MM (8,1% do valor de mercado). **Os investidores estavam baseando a sua análise apenas na distribuição do fundo e esquecendo o valor do shopping.**

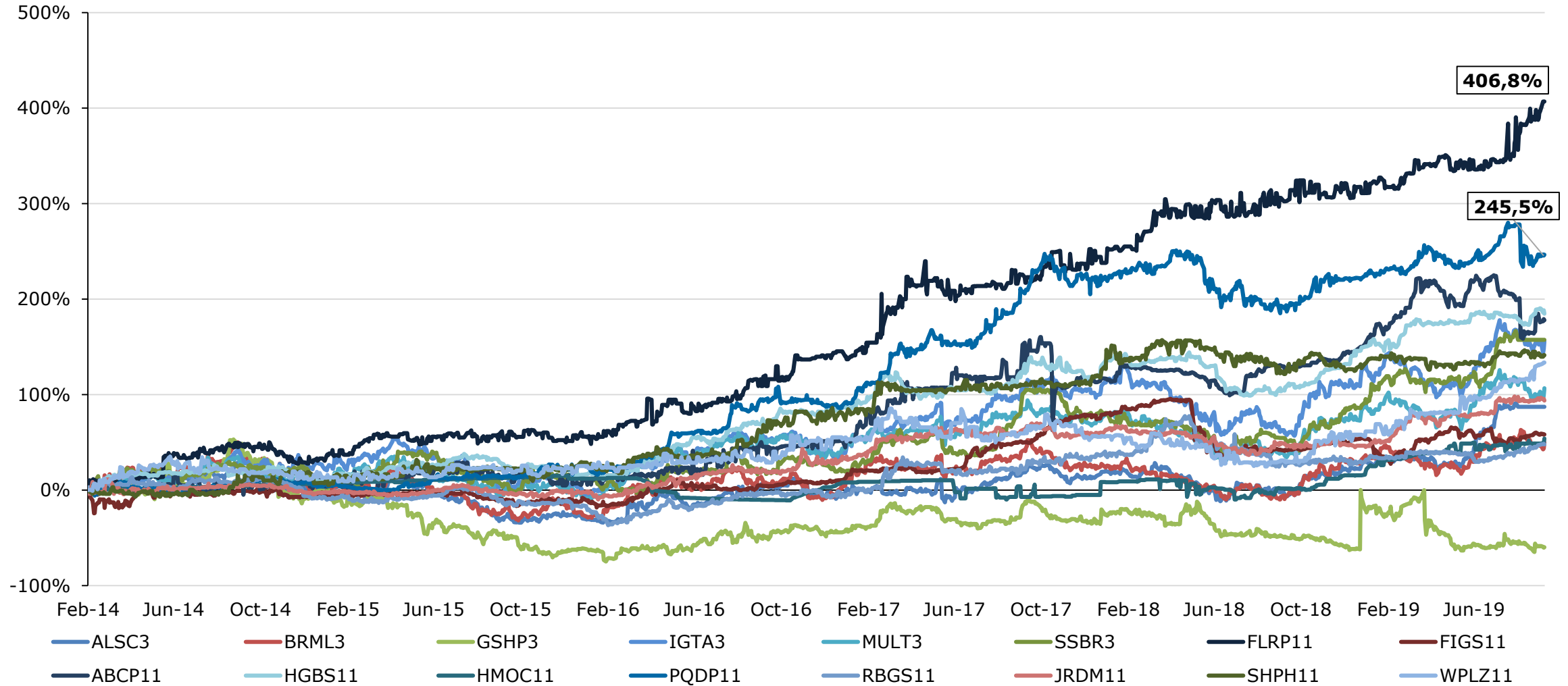
Começamos então a adquirir cotas do fundo até **atingir participação relevante de mais de 54,73%**. Desde então tomamos algumas **medidas ativistas** como: i) redução dos custos do fundo, que em 2015 e 2016 ficaram entre 14% e 16% do resultado do shopping; ii) contratação de um M&A advisor para negociar a venda do shopping e consequentemente a nossa saída do investimento; iii) aprovação da expansão do shopping para atender a um contrato de BTS extremamente rentável ao fundo.

Não obstante, o fundo teve uma proposta de compra de sua participação pelos controladores atuais do shopping por R\$ 45.521MM em 12 de junho de 2017. Entendemos que **o preço ainda estava longe do potencial do shopping** e preferimos esperar os resultados do consultor contratado e a maturação da nova expansão.

Em agosto de 2019, realizamos dois leilões em bolsa para um player de mercado e zeramos a nossa posição com uma **TIR anualizada de aproximadamente 28,6%**. Acreditamos que o shopping ainda possui espaço para crescimento, mas outras oportunidades no mercado possuem uma relação risco/retorno mais atraente.

5 | ESTUDO DE CASOS - Floripa Shopping – FLRP11

Floripa Shopping vs. FIIs de Shoppings vs. Empresas Listadas

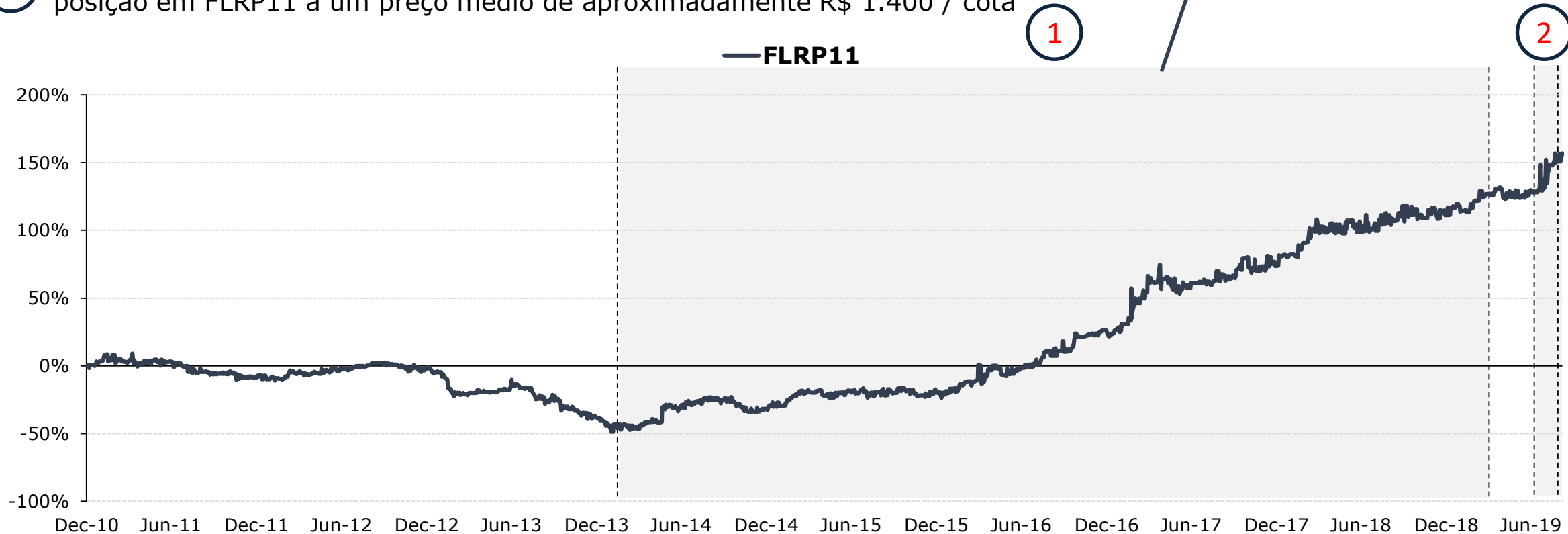


Fonte: Quantum Axis e Capitânia

5 | ESTUDO DE CASOS - Floripa Shopping – FLRP11

- 1 Em Mar/2014, os Fundos da Capitânia começaram a adquirir cotas do FLRP11 no mercado secundário. Os Fundos chegaram a deter cerca de R\$ 40 milhões na posição representando mais de 50% do FLRP11 e possibilitando uma gestão ativa no imóvel
- 2 Em Ago/2019, os fundos da Capitânia realizaram dois leilões a mercado para zerar a posição em FLRP11 a um preço médio de aproximadamente R\$ 1.400 / cota

TIR:
28,6% a.a.



5 | ESTUDO DE CASOS – Mais Shopping Largo 13 FII – MSHP11

Informações Gerais do FII

Segmento: Shopping Center
Gestor: BRAM - Bradesco Asset Management
Patrimônio Líquido: R\$ 72,6 MM (Fev/2015)
Data de Início: Mar/2010
Taxa de Adm.: 0,5% a.a.
Taxa de Performance: Não há

Informações Gerais do Ativo (Nov/2014)

Número de Ativos: 1
Localização: São Paulo - SP
ABL Próprio: ~13 mil m2
Participação no Shopping: 40%
Perfil Consumidor: C/D



5 | ESTUDO DE CASOS – Mais Shopping Largo 13 FII – MSHP11

Tese de Investimento

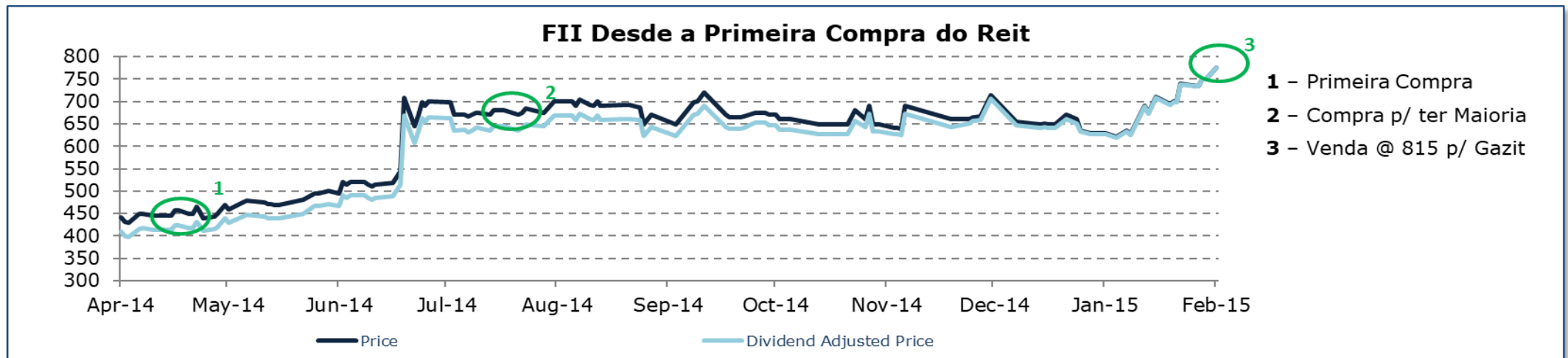
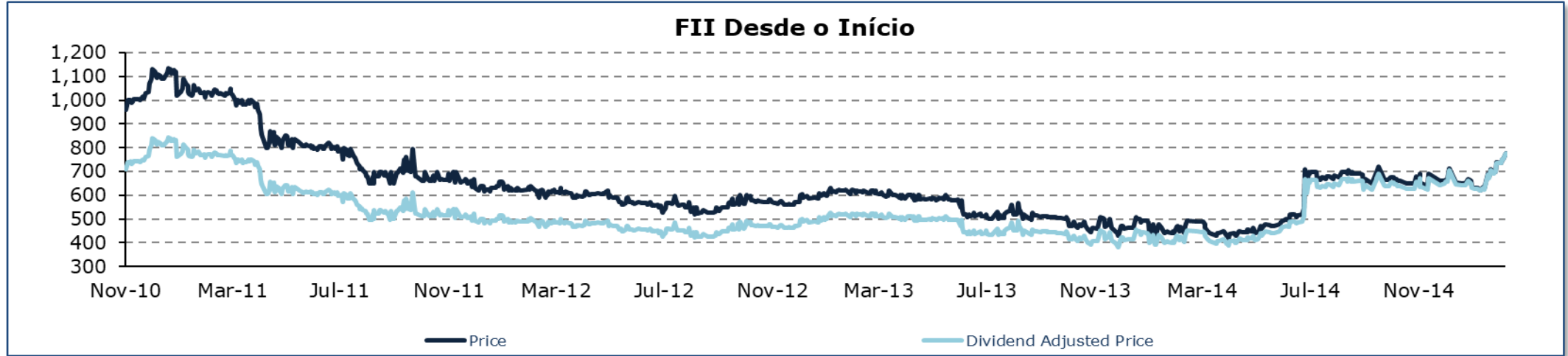
A tese de investimento deste FII nos remete principalmente a 3 fatores:

- i) o shopping era viável economicamente no longo prazo;
- ii) a forma como foi vendido o FII trouxe para o seu passivo investidores que não estavam sujeitos a esperar o shopping atingir o seu potencial mix de lojas ideal e não suportaram a divergência entre o resultado esperado na época da distribuição primária do fundo e o resultado real;
- iii) o resultado do fundo era erroneamente comparado com o CDI mensal. Como o CDI é uma taxa de juros nominal e o shopping gera um resultado real, toda vez que compararmos o mesmo com o CDI estaremos subestimando o valor do shopping.

O nosso ponto de entrada se deu no momento em que o shopping melhorava de performance, mas seu resultado crescia menos do que o aumento do CDI, que saiu de aproximadamente 7% para 13%. Em contato com a gestora, estávamos confiantes que os 4 anos de aprendizado a frente do shopping geraram uma curva de aprendizado excelente. Os números mostravam isto. **Estávamos corretos e em julho de 2014 o administrador publicou fato relevante que o fundo havia recebido proposta de aquisição do shopping por R\$ 74,9MM, valor 50% acima do valor de mercado naquela data.**

Estávamos de acordo com o preço oferecido e entendíamos que não poderíamos perder a oferta de compra. Existia o risco do comprador comprar apenas a parte dos outros sócios e o FII ficar com a posição minoritária de 40%. Intensificamos a compra de posição e convocamos uma AGC para deliberar pela venda do shopping o quanto antes. A venda foi aprovada e o **Capitânia Reit obteve um resultado de R\$ 1,13MM e TIR de 70,5% a.a.**

5 | ESTUDO DE CASOS – Mais Shopping Largo 13 FII – MSHP11



6

Características da Oferta



6 | CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta	ICVM 400
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessor Legal	Souza Mello e Tauil e Chequer Mayer Brown
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Montante Inicial da Oferta¹	Até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Quantidade de Cotas	Até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas será de R\$100,00 (cem reais)
Montante Mínimo²	R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou 300.000 (trezentas mil) cotas
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado
Forma de Integralização	À vista e em moeda corrente nacional

(1) O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em caso de distribuição parcial;

6 | CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	09/10/2019
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	19/11/2019
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	20/11/2019
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	20/11/2019
5	Início do Período de Reserva	27/11/2019
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	03/12/2019
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/12/2019
8	Procedimento de Alocação - Institucional	16/12/2019
9	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2019
10	Procedimento de Alocação - Não Institucional	19/12/2019
11	Data da Liquidação das Cotas	23/12/2019
12	Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/12/2019

•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.

•A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

A

Disclaimers e Fatores de Risco



Disclaimers

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Capitânia Reit Fof - Fundo de Investimento (“Fundo”) e no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) pela Capitânia S.A. (“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 primeira emissão do Fundo (“Oferta”, “Cotas da Primeira Emissão” e “Primeira Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Pulicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Capitânia Reit Fof - Fundo de Investimento” (“Prospecto Preliminar”), no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Capitânia Reit Fof - Fundo de Investimento” (“Prospecto Definitivo”, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “Prospectos”), 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 Cotas da Primeira Emissão. 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 os Prospectos, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 81 a 98 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas da Primeira Emissão, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas da Primeira Emissão.

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 nos Prospectos, que contém informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas da Primeira Emissão, 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 e pelo Gestor. Os Prospectos poderão 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 Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta, as informações contidas nos Prospectos, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. 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 Cotas da Primeira Emissão e suas características.

Disclaimers

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 (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Capitânia Reit Fof - Fundo de Investimento”; 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 dos Prospectos e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, 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.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

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 DOS PROSPECTOS 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.

Disclaimers

Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Ocasionalmente, o Governo intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos institucionais

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

Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários 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.

Disclaimers

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos às 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 de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de

capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Disclaimers

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

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.

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 do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os 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 Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Disclaimers

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que 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, 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

Caso aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos administrados pelo Administrador. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, a respeito de eventos futuros e tendências financeiras, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento que não sejam administrados pelo Administrador e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

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 deste Material Publicitário 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 deste Material Publicitário e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Disclaimers

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 Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há

possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Disclaimers

Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme 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 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 Imobiliários. 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 Imobiliários 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.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Disclaimers

Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou

prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Disclaimers

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI eventualmente objeto de investimento pelo Fundo poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Disclaimers

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos

pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Risco de regularidade dos imóveis

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

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

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

Disclaimers

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Disclaimers

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

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

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para quaisquer fundos de investimento imobiliário investidos e, conseqüentemente, para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na

hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Disclaimers

Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Risco de conflito de interesse

O Regulamento 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 (i) 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, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes

poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, 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, da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador durante o prazo de duração do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Disclaimers

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 Fundo Garantidor de Créditos - 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 Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas

serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem 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.

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.

6 | EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO



Coordenador Líder

Investidor Varejo

Marcos Corazza
Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra

(11) 3526-1300

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Ana Alves
Fernando Miranda

(11) 3027-2225



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.