



Autorregulação
ANBIMA

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA
DE COTAS DE EMISSÃO DA
2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
NAVI RESIDENCIAL FII

No montante de, inicialmente, até
R\$ 150.000.000,00
(cento e cinquenta milhões de reais)

NAVI

Gestor

xp investimentos

Coordenador Líder

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder") e pela Navi Real Estate Ventures – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da segunda emissão do "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" ("Oferta", "Segunda Emissão" e "Fundo", respectivamente).

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

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Prospectos, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. Os Prospectos poderão ser obtido junto ao Coordenador Líder, à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"), a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e/ou a 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 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.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Novas Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento em Novas 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 Novas Cotas.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO PROSPECTO DEFINITIVO 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 OS PROSPECTOS E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM, ESTANDO A OFERTA AINDA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

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 NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

ÍNDICE

01

SOBRE A NAVI

05

CENÁRIO
IMOBILIÁRIO

02

NAVI RESIDENCIAL
FII

06

TERMOS E
CONDIÇÕES

03

PROCESSO DE
INVESTIMENTO

07

FATORES DE RISCO

04

ESTUDO DE
VIABILIDADE

08

CONTATOS E OUTROS
INFORMAÇÕES

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

SOBRE A NAVI

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

NAVI

acredita e investe
em empreendedores e
nas empresas brasileiras.

Por isso, procuramos **construir**
estratégias seguras e assertivas para
potencializar as boas ideias.

Buscamos pautar nossa
atuação nos seguintes pilares:



Somos guiados
pelo **Conhecimento**



Utilizamos dados
e **Tecnologia**



Somos comprometidos
com a criação de valor
de **longo prazo**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Nossa História

É criado o 1º fundo (Long & Short) administrado pelo nosso time de Equities na Kondor Invest.

Estratégia de Crédito é lançada.

Captação de R\$100 milhões no IPO do NAVT11, 1º fundo imobiliário da Navi.

2010

2019

2021

2018

2020

Nasce a Navi, a partir do spinoff da Kondor Invest, com R\$ 750 milhões sob gestão em fundos de Ações.

Lançamento da estratégia de Real Estate.

Fundos de equities fecham para captação com R\$ 8.3 bi.

Agosto de 2021

R\$ **9.0**bi
de AuM

+ 10 anos
de Track Record
em ações

3
Estratégias

55
Pessoas

17
Sócios

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Time de Investimentos | 30 pessoas

One-stop shop

- Incentivamos a ampla discussão de ideias com o propósito de investir no que acreditamos serem os melhores projetos de empreendedores brasileiros

Fonte: Navi



Equities 16

- Gestão | 4
- Análise Macro | 2
- Análise Micro | 10



Crédito 7

- Gestão | 3
- Análise | 3
- Jurídico | 1



Real Estate 7

- Gestão | 2
- Análise | 4
- Jurídico | 1

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Estrutura Navi | 25 pessoas

- Construímos análise de dados de diversas fontes para apoiar o processo de investimentos;
- As demais áreas oferecem um suporte robusto para todo o time de gestão.



Data Science 8

- Desenvolvimento de bases de dados proprietárias;
- Aumento da eficiência na análise financeira;
- Velocidade no acesso à informação;
- Melhoria contínua nos processos de investimento.



Operações, Risco e Compliance 12

- Sistemas proprietários de gestão de risco;
- Expertise regulatória de fundos.



RI e Marketing 5

- Estreito relacionamento com principais alocadores;
- Especialização em marketing digital.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Equipe

Luis Stacchini, CFA
Sócio e Gestor

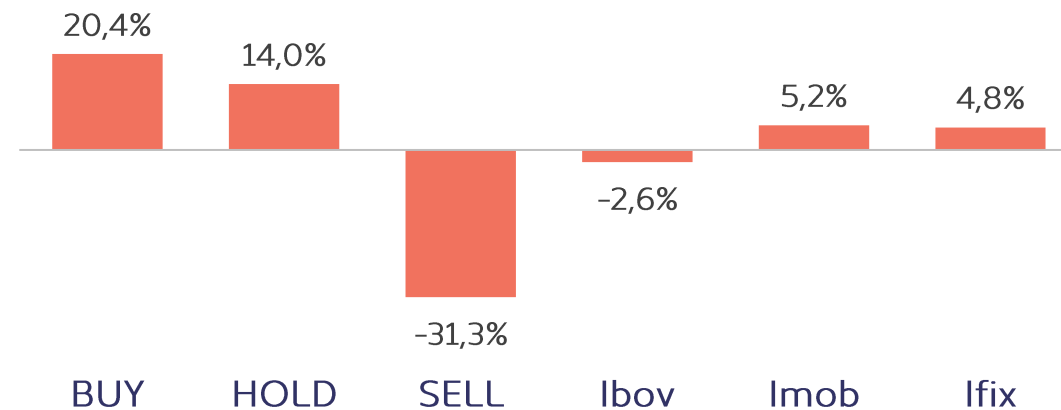
- Analista de research do setor imobiliário do Banco Credit Suisse entre 2012 e 2020
- Time múltiplas vezes ranqueado pela revista Institutional Investor (#1 em 2015 e 2017, #2 2012, 2016 e 2020, #3 2019)
- Conhecimento do setor e proximidade junto aos principais executivos
- Track-record consistente como analista sênior

Histórico profissional

| | Experiência (anos) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | |
|-----------------------------|--------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Luis Stacchini Co-Gestão | 8 | Credit Suisse | | | | | | | | | NAVI | |

Track-record de recomendações como analista sênior

Retorno anualizado durante o período de cobertura



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Equipe

Time

Analistas de Investimentos

- Nicolas Chor
- Julio Tinoco
- Daniel Lee
- Leticia Mina

Advogada

- Juliana Velloso

- Análise de crédito e estudo de viabilidade das operações do pipeline
- Pesquisa de mercado e acompanhamento
- Análise de contratos e diligência jurídica

Fonte: Navi

Estrutura Navi

Antonio Lobato

Head de Data Science

- Desenvolvimento de projetos junto ao time de Real Estate
- Cases publicados pela AWS e Hashicorp

Marcelo Araujo

Head de Operations

- Desenvolvimento de ferramentas gerenciais para controle de portfólio
- Interação com a Administradora

Fonte: Hashicorp e AWS

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"



NAVI RESIDENCIAL FII

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Investir no Navi Residencial



Comprar Apartamento

| | | | | |
|--|-------|-------------------------|-------|---|
| Desconto por volume e sem corretagem | ----- | Preço | ----- | Preço de mercado |
| Equipe jurídica especializada | ----- | Burocracia | ----- | Custos e maior alocação de tempo |
| Diversificado | ----- | Risco | ----- | Concentrado |
| Retorno esperado: 9-11% (3 primeiros anos) | ----- | Retorno | ----- | 3,6% ¹ em média para locação em SP |
| Terceirização da administração do imóvel | ----- | Gestão das propriedades | ----- | Proprietário lida com problemas |
| Valor da cota = R\$ 10,43 | ----- | Acessibilidade | ----- | Custo de aquisição |

¹ 4,9% do fipezap subtraído de 27,5% do IR

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

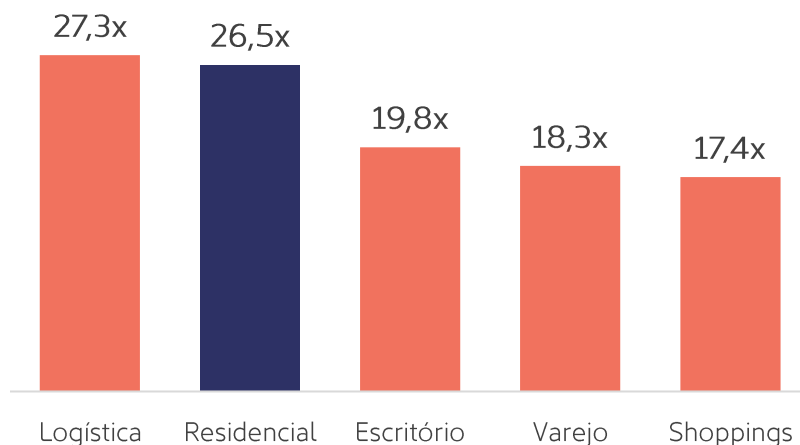
Por que o mercado residencial?



Nos Estados Unidos

REITs residenciais negociam com prêmio de 40% para os demais subsegmentos...

Múltiplo EV/NOI



Fonte: J.P. Morgan REIT Research

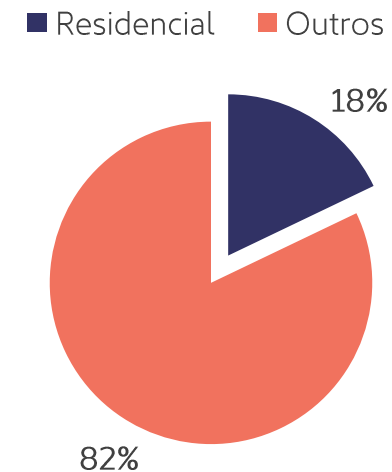
... entregaram os maiores retornos ajustados ao risco...

| | Residencial | Logística | Varejo | Escritório |
|---------------------|-------------|-----------|--------|------------|
| Sharpe ¹ | 0,83 | 0,81 | 0,67 | 0,47 |
| Retorno | 8,7% | 9,3% | 7,8% | 7,1% |
| Volatilidade | 7,4% | 8,2% | 7,8% | 9,6% |

¹ Sharpe = (Retorno-Taxa Livre de risco) / Volatilidade. Indica a rentabilidade ajustada ao risco

Fonte: PREA Research, NCREIF-Property Index (1990-2020)

... e representam ~1/5 do mercado.



Fonte: J.P. Morgan REIT Research

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Por que o mercado residencial?



No Brasil

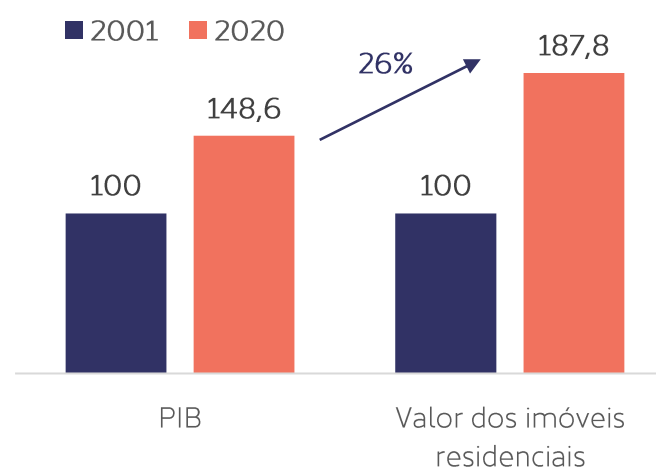
Enquanto, no Brasil, entendemos que o mercado é incipiente...

| Valor de mercado (BRL bi) | EUA | BR |
|---------------------------|-------|-------|
| Total (a) | 7.279 | 144,0 |
| Residencial (b) | 1.302 | 1,07 |
| %Total (b/a) | 18% | 0,7% |

Fonte: J.P. Morgan REIT Research, B3, FundsExplorer

...e apresenta sólidos fundamentos de longo prazo...

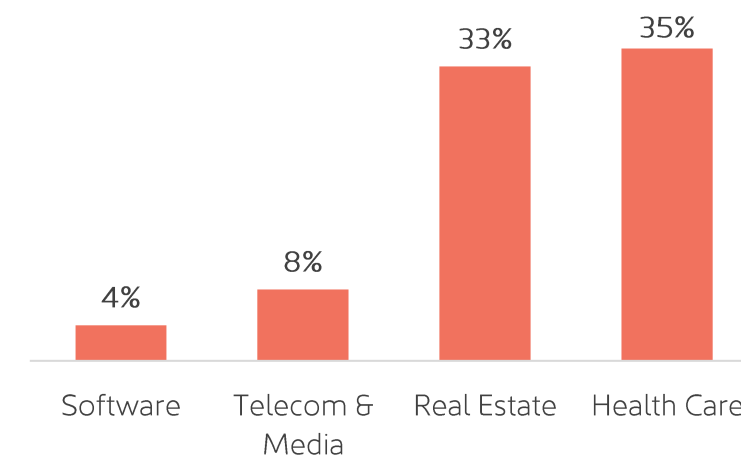
Crescimento do valor dos imóveis residenciais vs crescimento do PIB



Fonte: Bacen (IVG-R) e IBGE

...em um setor que em breve pode sofrer disrupção.

Empresas com +50 anos (% do Market Cap)



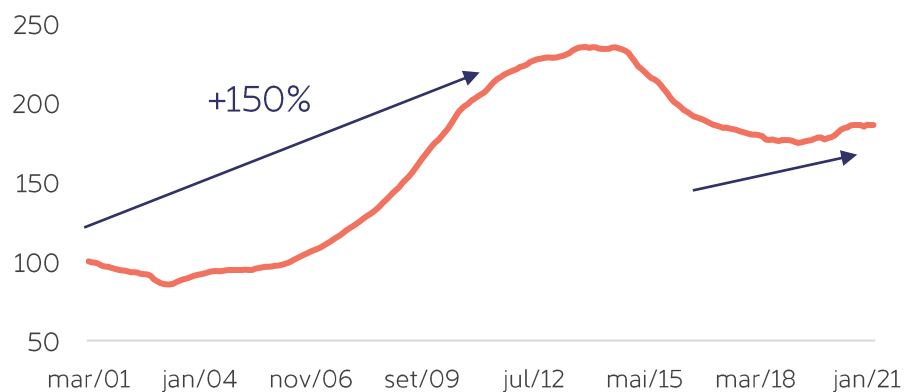
Fonte: CapIQ, S&P 500

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

É um bom momento para comprar imóveis residenciais?

- Em termos reais, estamos no mesmo nível de preço de 2011 e perto das baixas da crise 2014-16
- Valuation extremamente descontado vs. peers globais
- No longo prazo ativos valorizam 3% a mais que a inflação

Evolução do preço real



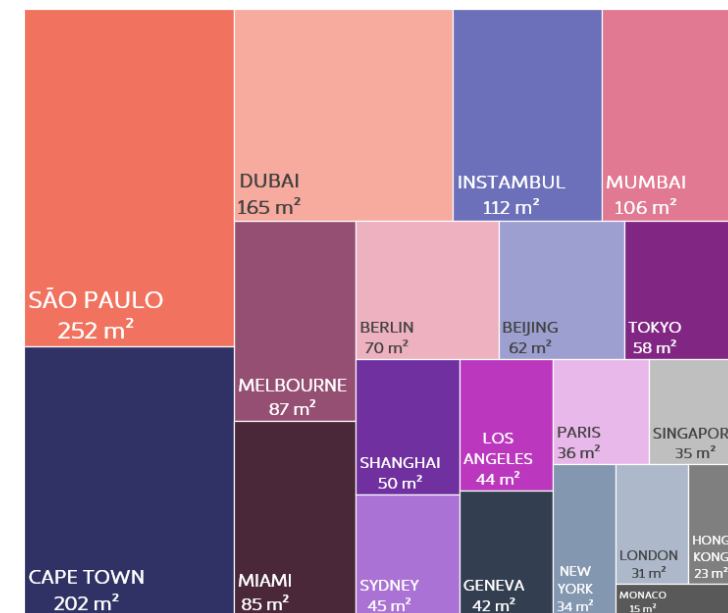
Fonte: Bacen, FGV, MCM Consultores (base 100 = 2001)

Crescimento | valor do imóvel

| Período | CAGR Real |
|------------------------|-----------|
| mar-01 mar-03 | 0% |
| mar-03 nov-05 | 5% |
| nov-05 nov-13 | 12% |
| nov-13 abr-19 | -4% |
| abr-19 mar-21 | 3% |
| Média Histórica | 3% |

Fonte: Bacen (IVG-R)

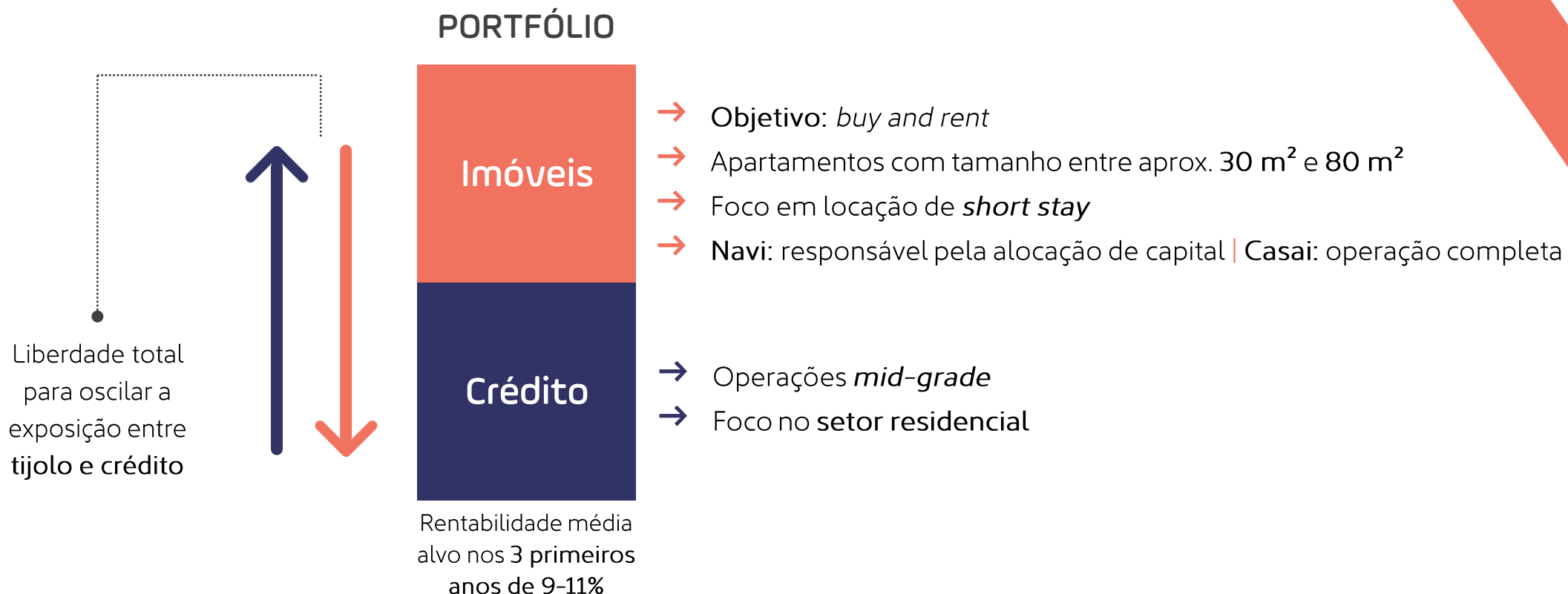
Quantos m² residenciais *prime* são possíveis comprar com US\$1MM?



Fonte: Statista, 31/12/20

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

NAVI RESIDENCIAL FII



As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Por que Navi Residencial?



Fundo Residencial

- Rentabilidade atraente: retorno esperado médio de 9-11% nos primeiros 3 anos
- Valorização acima de inflação dos ativos residenciais nos últimos 20 anos
- Investimento em tijolo e crédito
- Linha de crédito para tijolo de R\$40 mm e 3 anos de carência total

Estratégia tech



Navi Data Science

- Ferramenta proprietária: pipeline de deals e análise de ciclos



Parceria com proptech

- Startup internacional do mercado de locação para renda



Localização

- Ativos com localização em áreas nobres



Skin in the game

- Capital proprietário dos sócios investido



Short stay

- Maiores receitas por m²

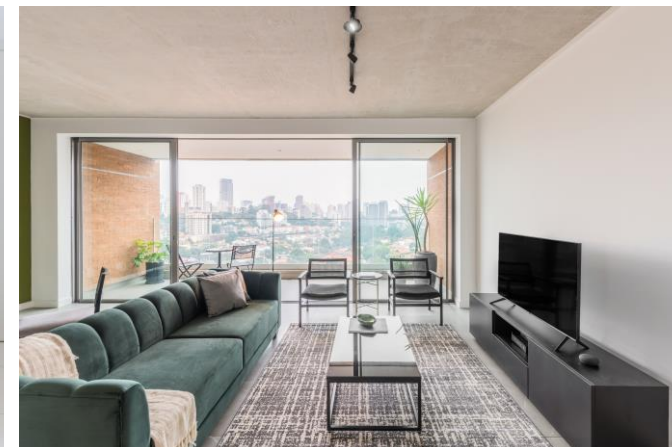
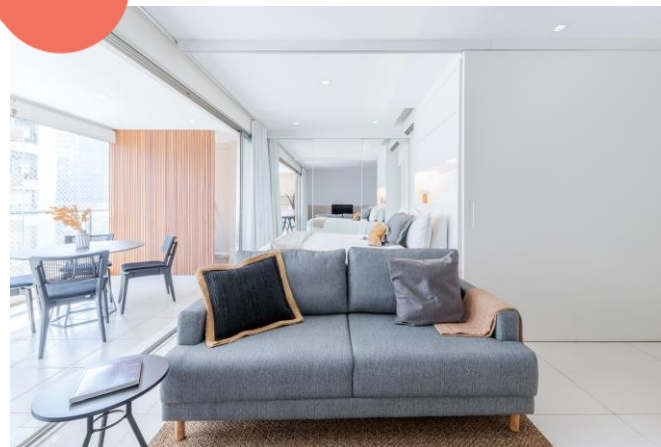
A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Nosso Parceiro

casai

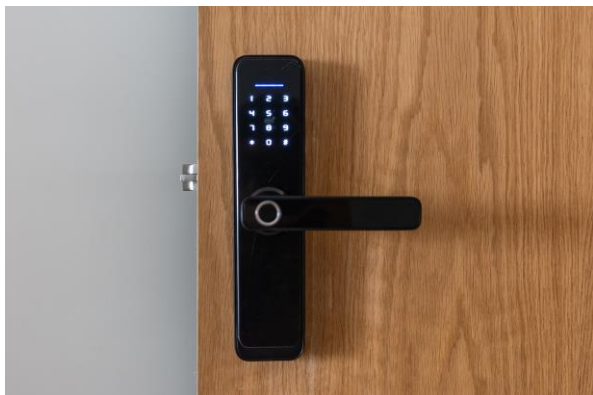
- Proptech fundada em 2018 especializada em gestão de short stay
- Investidores: Monashees, Andreessen Horowitz, Kaszek
- Marca de Hospitalidade High-End



Fonte: Casa Vogue, Neofeed, Casai e AirDNA

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Diferenciais **casai**



Tecnologia como ponto central

- Dispositivos Smart Home
- Aplicativo próprio



Apartamentos premium

- Design sofisticado
- Localizados em bairros nobres



Experiência aprimorada

- Design e kit amenidades premium
- Parcerias com artistas, comércios e marcas locais
- Lounge, espaços de trabalho e eventos



Curadoria de recomendações

- Recomendações personalizadas
- Concierge online 24hrs

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Mercado | Short Stay

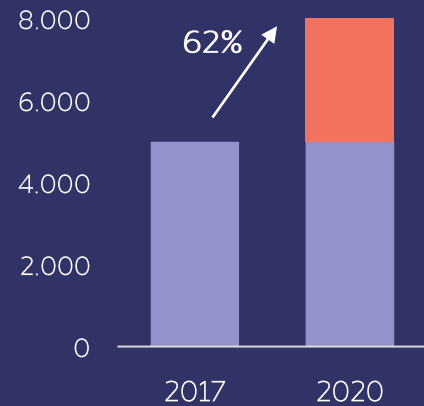
- Penetração ~10x menor vs. outras cidades, indicando espaço para expansão
- Crescimento histórico substancial, com tendência de profissionalização
- Casai apresenta métricas de performance superiores vs. a média de mercado

Unidades/Habitantes ('000)



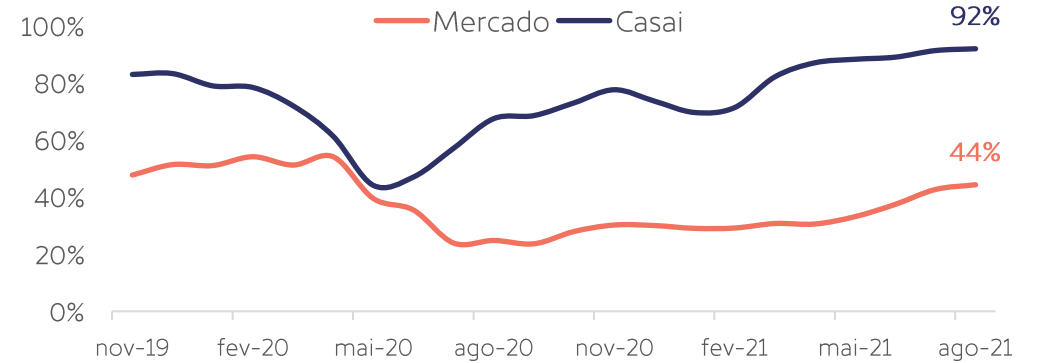
Fonte: EPJ Data Sci.

Crescimento de unidades short stay em SP

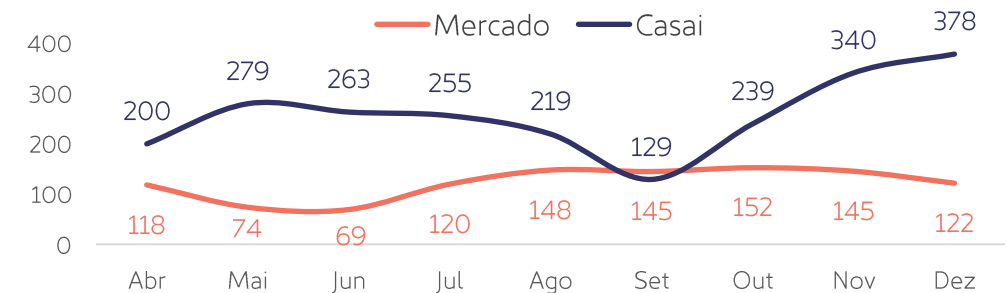


Fonte: str.com e AirDNA

Taxa de ocupação¹ (média móvel 3m) | Casai vs. Mercado



RevPar²



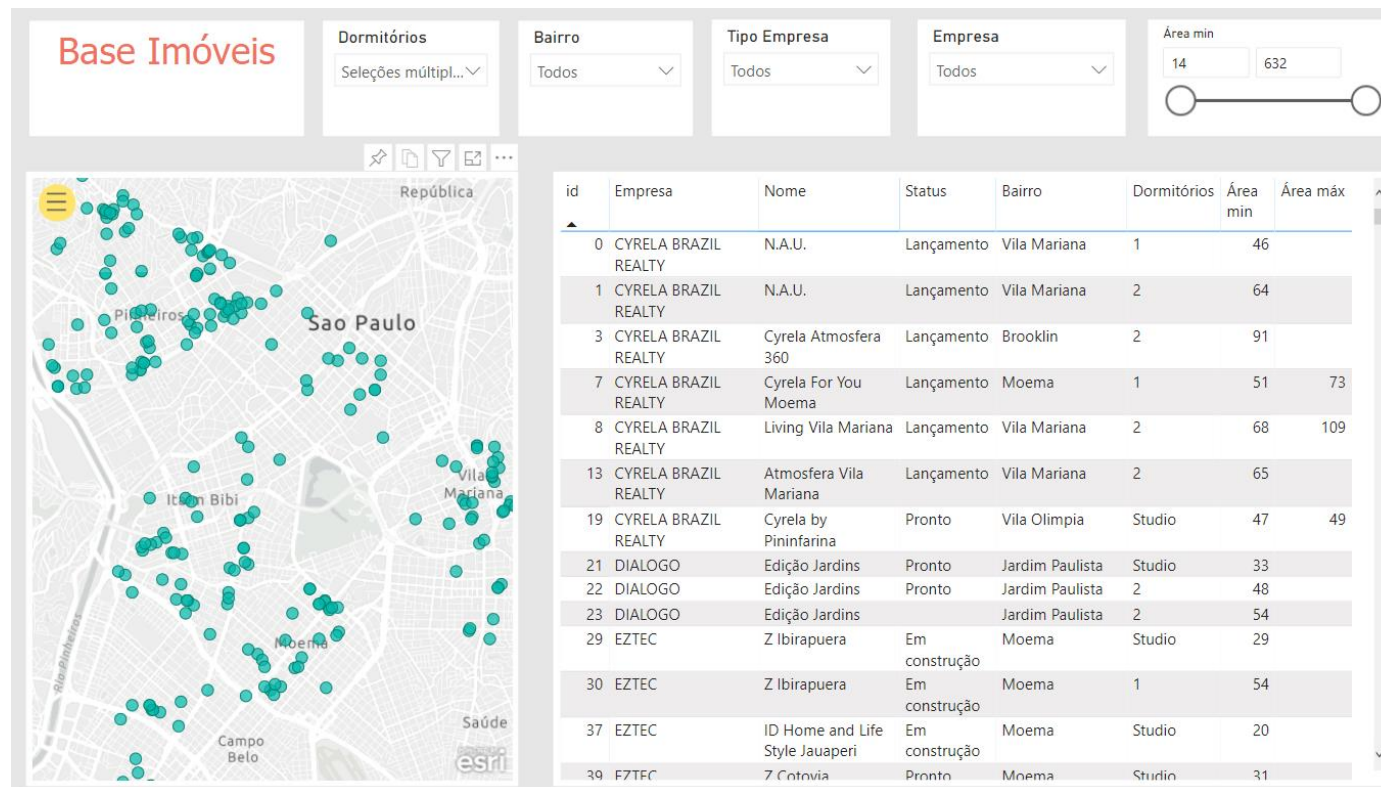
¹ Dados da casai consideram todas as unidades em operação da Casai - México e Brasil. Dados de mercado consideram todas as unidades disponíveis na plataforma Airbnb para as cidades homólogas às operações da Casai (Cidade do México, Tulum, São Paulo e Rio de Janeiro)

² Dados de mercado originais do Airbnb. Consideram o 50 percentil de RevPAR para apartamentos de 1 quarto no Jardim Paulista e dados da Casai consideram todas as unidades do Brasil em operação nos respectivos meses

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Data Science

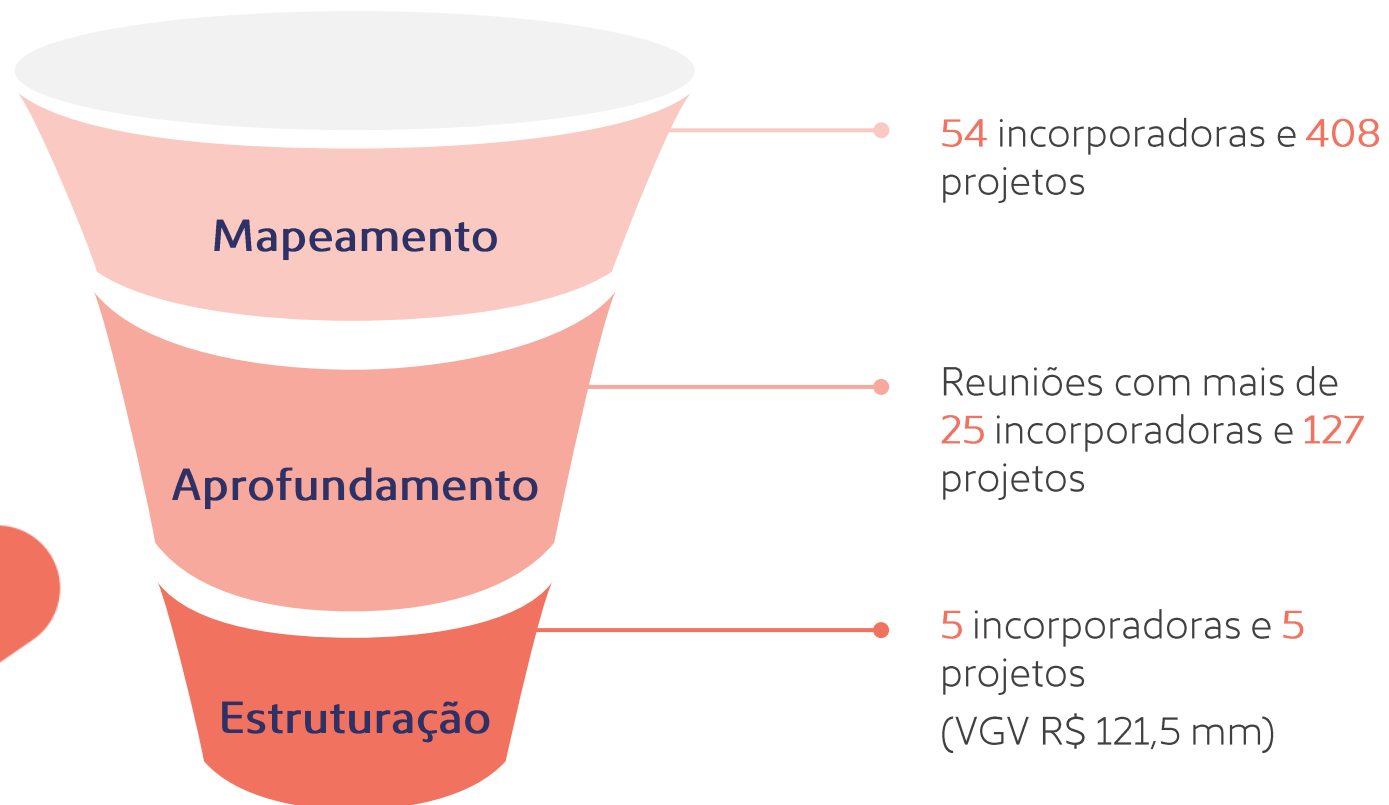
Mapeamento dos lançamentos das incorporadoras



- Visualização geográfica
- Visão de oferta futura
- Geração orgânica de pipeline

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Como chegamos nos projetos escolhidos



Foco em bairros nobres:

- Jardins
- Itaim Bibi
- Pinheiros
- Vila Olímpia
- Moema
- Vila Nova Conceição

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Foco em rentabilidade:

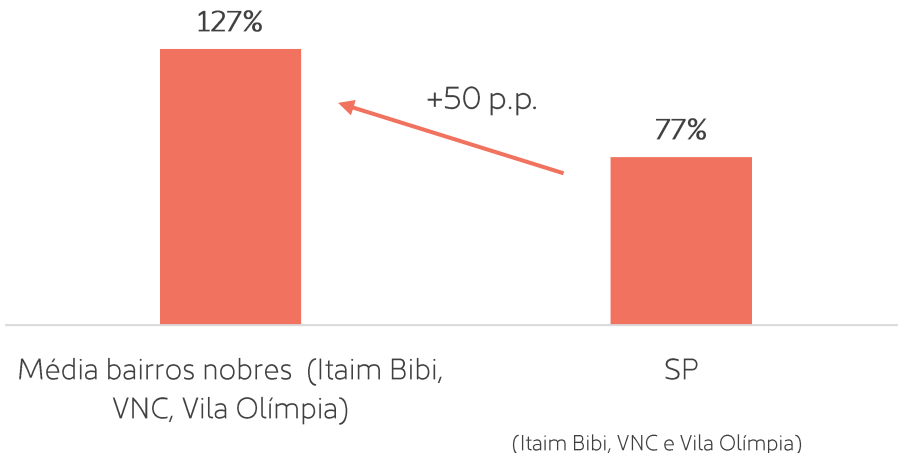
Compras com desconto, valorização das regiões e tecnologia



Compras assertivas nas regiões com maior crescimento histórico de preço

- 28% de desconto com relação aos preços ofertados nas respectivas regiões
- Bairros nobres de SP valorizam ~3% a.a a mais do que a média da cidade

Valorização acumulada 2011-2020



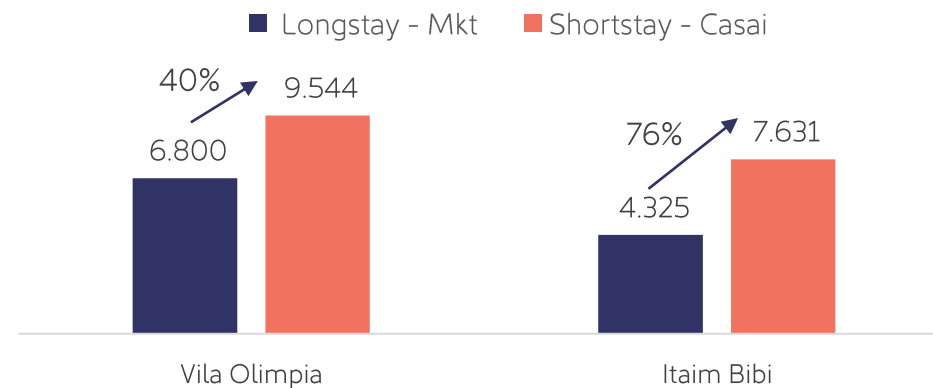
Fonte: Navi, Fipezap-Índice de preços de imóveis anunciados, ape11 e npiconsultoria



O uso de tecnologia permite retornos mais atrativos

- Parceria com a Casai proporciona desempenho acima da média do mercado (Diária e Tx. de Ocupação)
- Para o mesmo imóvel, a receita do aluguel de curta duração é, na média, ~60% maior vs. longa duração

Receita mensal de locação (R\$)



Dados Casai consideram duas unidades em operação para 2021 e dados mercado consideram preços de aluguel do Viva Real e Casa Mineira para imóveis em um mesmo empreendimento em set/21

Fonte: Casa Mineira, Viva Real e Casai

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Alavancagem para potencializar os retornos

- Linha de crédito de até R\$ 40 mm
- ~ R\$8,1 mm já utilizados
- Prazo de 25 anos
- 3 anos carência de juros e principal
- IPCA+6% a.a. e 60% de LTV¹

¹ Loan to value (LTV): representa o percentual de dívida do valor total

Rentabilidade Caixa Estimada do Ativo

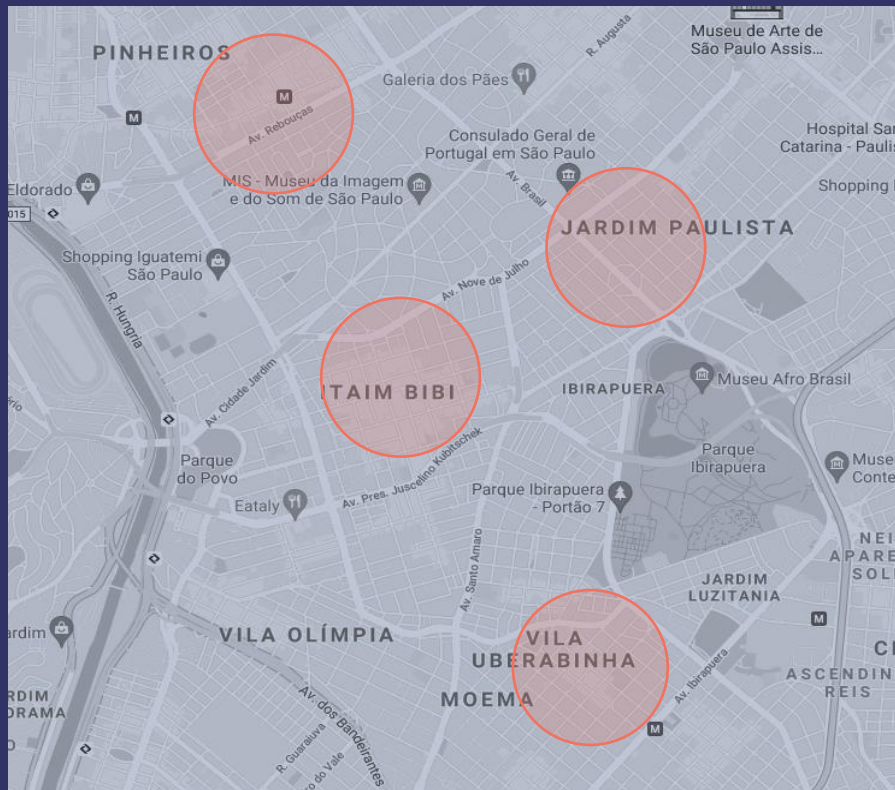
| Sem Alavancagem | Com Alavancagem* |
|-----------------|------------------|
| 5% | 13% |
| 6% | 15% |
| 7% | 18% |
| 8% | 20% |
| 9% | 23% |

* 3 primeiros anos

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

PIPELINE | EQUITY



| Incorporadora | Empreendimento | Bairros | Volume (R\$ mm) | Cap Rate Tijolo | R\$ '000/m ² |
|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Diálogo & outros * | Ed. Jardins & outros | Itaim Bibi, Jd. Paulista | 13,5 | 8,7% | 14,4 |
| Wertheim | Terraço Oscar Freire | Pinheiros | 14,7 | 8,9% | 12,6 |
| SKR | Float by Yoo | Vila Olímpia | 20,7 | 7,0% | 22,0 |
| Lavvi | Villa Versace | Moema | 35,5 | 8,1% | 16,6 |
| Ativo 5 | Ativo 5 | Vila Nova Conceição | 37,1 | 7,0% | 19,1 |
| | TOTAL | | 121,5 | | 17,0 |

* Portfólio atual

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

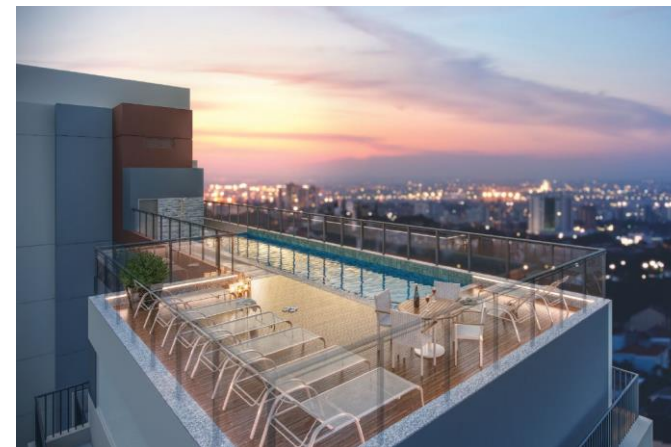
Portfólio atual

NRs Itaim + Edição Jardins

| Unidades | Qtd. Unidades | m ² | | R\$/m ² | |
|--------------------|---------------|----------------|------------|--------------------|-------------------|
| | | Área Média | Área Total | Preço | VGv |
| Residenciais | 16 | 46 | 731 | 14.500 | 10.600.000 |
| Não Residenciais | 6 | 34 | 204 | 14.163 | 2.895.000 |
| Total Geral | 22 | 43 | 935 | 14.427 | 13.495.000 |

- Imóveis prontos
- Cap rate estimado por Navi e Casai: 8,7%
- Unidades residenciais e não residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



Alameda Fernão Cardim, 84 – Jardim Paulista

Fonte: Diálogo, Navi

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Wertheim

Terraço Oscar Freire

| Unidades | Qtd. Unidades | Área média | Área total | R\$/m ² | R\$ |
|------------------|---------------|----------------|------------|--------------------|------------|
| | | m ² | | Preço | VG |
| Não Residenciais | 28 | 42 | 1.162 | 12.651 | 14.700.000 |

- Data de entrega: Março/2022
- Cap rate estimado por Navi e Casai: 8,9%
- Renda garantida de 8% a.a até 3T22
- Torre de unidades não residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



R. Oscar Freire, 1487 - Pinheiros

Fonte: Wertheim, Navi



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

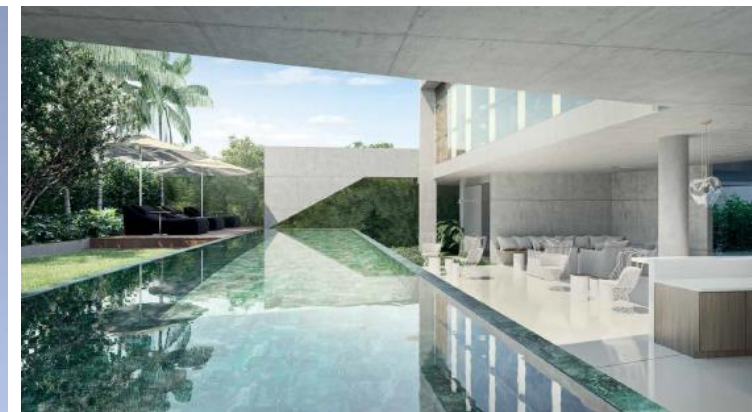
SKR

Float by Yoo

| Unidades | Qtd. Unidades | Área média m ² | Área total | R\$/m ² Preço | R\$ VGV |
|--------------|---------------|------------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| Residenciais | 14 | 67 | 940 | 22.000 | 20.677.800 |

- Data de entrega: Maio/2022
- Cap rate estimado por Navi e Casai : 7,0%
- Renda garantida de 8% a.a até a entrega
- Unidades residenciais

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



R. Cel. Joaquim Ferreira Lôbo, 337 – Vila Olímpia

Fonte: SKR, Navi

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

LAVVI

Villa Versace

| Unidades | Qtd. Unidades | m ² | | R\$/m ² | R\$ |
|--------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| | | Área média | Área total | Preço | VGV |
| Não Residenciais | 54 | 33 | 1.797 | 16.027 | 28.800.000 ¹ |
| Loja | 1 | 345 | 345 | 19.420 | 6.700.000 |
| Total Geral | 55 | 39 | 2.142 | 16.573 | 35.500.000 |

- Data de entrega: Fev/2025
- Cap Rate estimado por Navi e Casai : 7,8% - Não Residenciais e 9% - Loja
- Renda garantida de 8% a.a até a entrega
- Torre de unidades não residenciais + loja

¹ Considerando estacionamento

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



Av. Agami, 364 - Moema

Fonte: Lavvi, Navi



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Pipeline | Crédito

| Deal | Tamanho (R\$ mm) | Remuneração |
|--------------|------------------|--------------|
| Ativo 1 | 7 | CDI + 5,15% |
| Ativo 2 | 10 | IPCA + 7,25% |
| Ativo 3 | 10 | CDI + 4,75% |
| Ativo 4 | 30 | IPCA + 7,0% |
| Ativo 5 | 21 | CDI + 2,75% |
| Ativo 6 | 10 | IPCA + 7,5% |
| Ativo 7 | 3 | IPCA + 7,1% |
| TOTAL | 91 | |

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestor. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

PROCESSO DE INVESTIMENTO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Etapas do processo de investimento e respectivos comitês | Imóveis

Originação e Pipeline de 3ºs

- Filtragem de oportunidades por região
- Seleção de ativos
- Estabelecimento de níveis de retorno e risco exigidos
- Início das negociações

Análise e Due Diligence

- Análise e discussão sobre o preço justo
- Estudo de viabilidade
- DD jurídica
- Estruturação da operação

Comitê de Investimentos

Fórum para decisão de alocação e adição de posições ao portfólio:

- Validação final da modelagem financeira
- Conclusão das diligências
- Documentação final
- Desembolso dos recursos
- Reavaliação do portfólio

Monitoramento

- Acompanhamento:
 - Performance dos ativos
 - Mercado secundário (revenda)
- Discussão de eventuais problemas e definição do plano de ação

(Páginas xx a xx do Prospecto)

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Principais etapas do processo de investimento | crédito



Pipeline

Avaliação **semanal** de novas operações

Análise preliminar para ao Comitê:

- Risco x retorno
- Liquidez
- Entendimento da Estrutura e Modelo de Negócios

Seleção das melhores operações para aprofundamento

Comitê de Pipeline

Frequência: Semanal

Participantes: Gestão, jurídico e risco

Objetivo: Triagem de operações para análise



Análise e Decisão

Análise profunda e recomendação do % de alocação (Política de Crédito):

- Risco
 - Liquidez
 - Retorno
- Alocação determinada pela pior nota

Comitê de Investimentos

Por demanda

Gestão, jurídico e risco

Decisão de alocação das operações



Monitoramento

Itens e etapas parametrizadas de forma a automatizar o máximo possível ferramentas de BI e sistema de alertas.

Relacionamento próximo com os devedores (contato direto)

Discussão de problemas no Comitê e definições de ações em conjunto.

Comitê de Monitoramento

Mensal ou por demanda

Gestão, jurídico e risco

Discussão de performance das operações e ações a serem tomadas

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

ESTUDO DE VIABILIDADE

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fundo Residencial



Opcionalidades

- Projetos nas regiões com maior valorização imobiliária em SP
- Potencial de ganho com valorização dos imóveis e reciclagem dos portfólios

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação a suas funções e atribuições com o Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

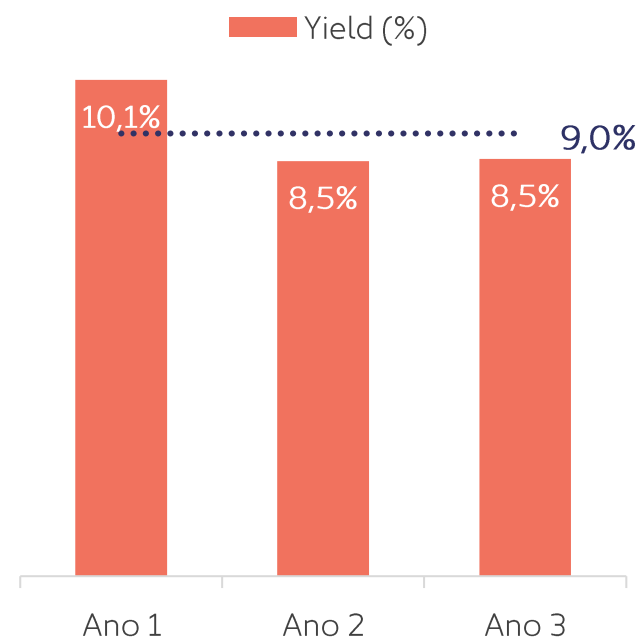
Estudo de Viabilidade | 150MM

- Premissas conservadoras
- Não leva em consideração compra e venda de ativos
- Não leva em consideração valorização de imóveis

| R\$ milhões | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Short Stay | 9,2 | 10,7 | 11,3 |
| NOI ¹ Imóveis (i) | 9,2 | 10,7 | 11,3 |
| Yield CRI | 5,2 | 3,5 | 3,0 |
| Resultado Crédito ² (ii) | 5,2 | 3,5 | 3,0 |
| Receita Operacional (i+ii) | 14,4 | 14,2 | 14,3 |
| Resultado Financeiro | 0,7 | 0,1 | 0,1 |
| Despesa do Fundo | (0,5) | (2,1) | (2,1) |
| Resultado Caixa | 14,6 | 12,2 | 12,3 |
| Yield (%) | 10,1% | 8,5% | 8,5% |
| <u>Capital Alocado</u> | | | |
| Imóveis | 130,5 | 148,1 | 148,1 |
| CRI | 42,5 | 25,7 | 26,6 |
| Caixa | 2,2 | 1,4 | 1,3 |
| Dívida | (33,9) | (37,5) | (41,5) |

| Alocação média (%) | |
|--------------------|-----|
| Imóveis | 81% |
| CRI | 18% |
| Caixa | 1% |

Dividend Yield



¹ Net Operating Income: Receita Operacional Líquida

² Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

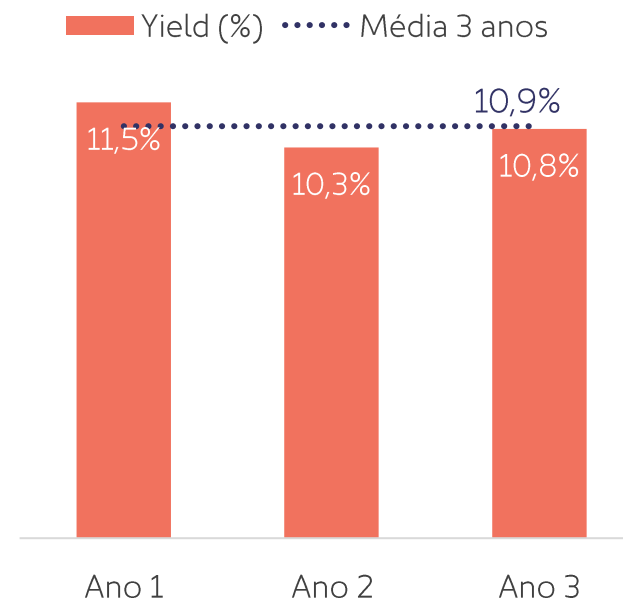
Estudo de Viabilidade | 100MM

- Premissas conservadoras
- Não leva em consideração compra e venda de ativos
- Não leva em consideração valorização de imóveis

| R\$ milhões | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Short Stay | 4,7 | 4,6 | 4,8 |
| NOI ¹ Imóveis (i) | 4,7 | 4,6 | 4,8 |
| Yield CRI | 6,2 | 6,9 | 7,3 |
| Resultado Crédito ² (ii) | 6,2 | 6,9 | 7,3 |
| Receita Operacional (i+ii) | 10,9 | 11,5 | 12,0 |
| Resultado Financeiro | 0,7 | 0,3 | 0,3 |
| Despesa do Fundo | (0,5) | (1,8) | (1,9) |
| Resultado Caixa | 11,1 | 10,0 | 10,4 |
| Yield (%) | 11,5% | 10,3% | 10,8% |
| <u>Capital Alocado</u> | | | |
| Imóveis | 59,3 | 59,3 | 59,3 |
| CRI | 64,5 | 64,4 | 64,4 |
| Caixa | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| Dívida | (33,9) | (37,5) | (41,5) |

| Alocação média (%) | |
|--------------------|-----|
| Imóveis | 47% |
| CRI | 50% |
| Caixa | 3% |

Dividend Yield



¹ Net Operating Income: Receita Operacional Líquida

² Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

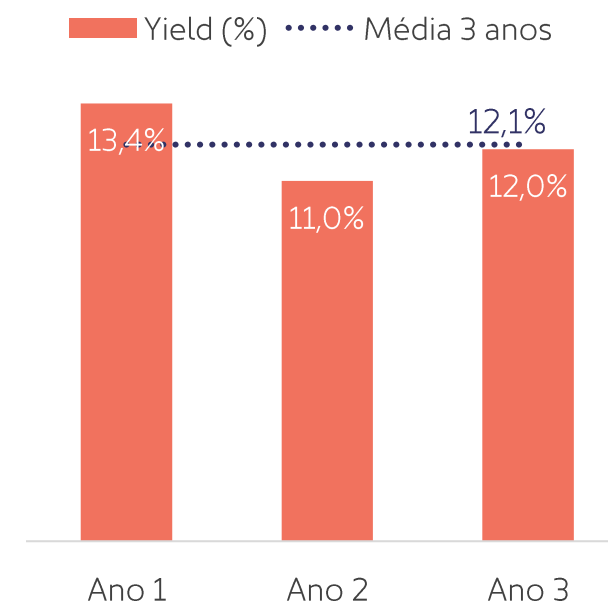
Estudo de Viabilidade | 50MM

- Premissas conservadoras
- Não leva em consideração compra e venda de ativos
- Não leva em consideração valorização de imóveis

| R\$ milhões | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Short Stay | 4,7 | 4,6 | 4,8 |
| NOI ¹ Imóveis (i) | 4,7 | 4,6 | 4,8 |
| Yield CRI | 2,0 | 1,8 | 2,2 |
| Resultado Crédito ² (ii) | 2,0 | 1,8 | 2,2 |
| Receita Operacional (i+ii) | 6,6 | 6,4 | 6,9 |
| Resultado Financeiro | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Despesa do Fundo | (0,4) | (1,1) | (1,2) |
| Resultado Caixa | 6,5 | 5,3 | 5,8 |
| Yield (%) | 13,4% | 11,0% | 12,0% |
| <u>Capital Alocado</u> | | | |
| Imóveis | 59,3 | 59,3 | 59,3 |
| CRI | 18,9 | 18,8 | 18,8 |
| Caixa | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Dívida | (33,9) | (37,5) | (41,5) |

| Alocação média (%) | |
|--------------------|-----|
| Imóveis | 75% |
| CRI | 23% |
| Caixa | 2% |

Dividend Yield



¹ Net Operating Income: Receita Operacional Líquida

² Receita Líquida proveniente da alocação em crédito

A rentabilidade apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"



CENÁRIO IMOBILIÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"



Cenário Macroeconômico

Cenário macroeconômico favorável



Recuperação econômica

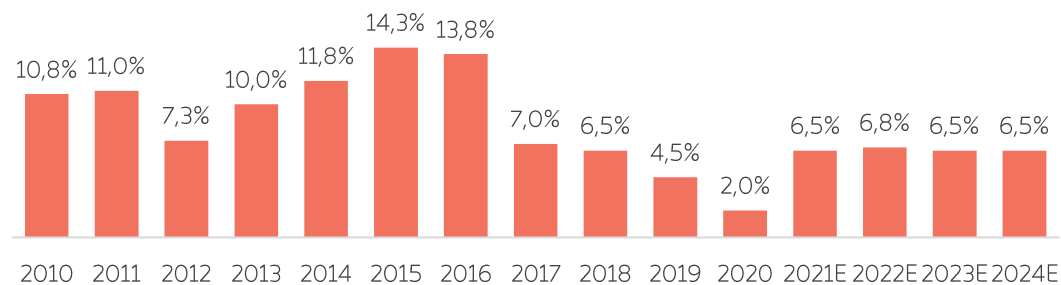


Retomada da confiança dos empresários

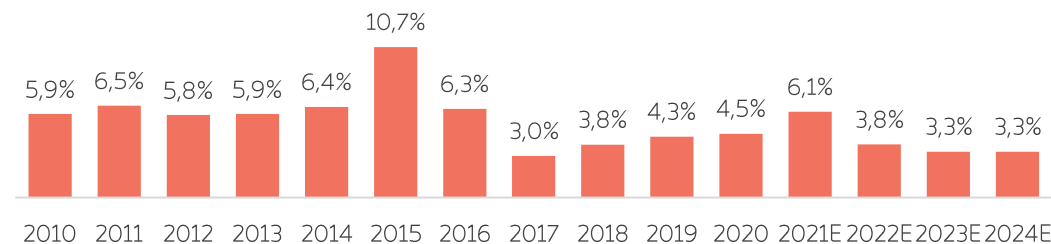


Exergamos oportunidade de alocação no setor imobiliário via mercado de capitais

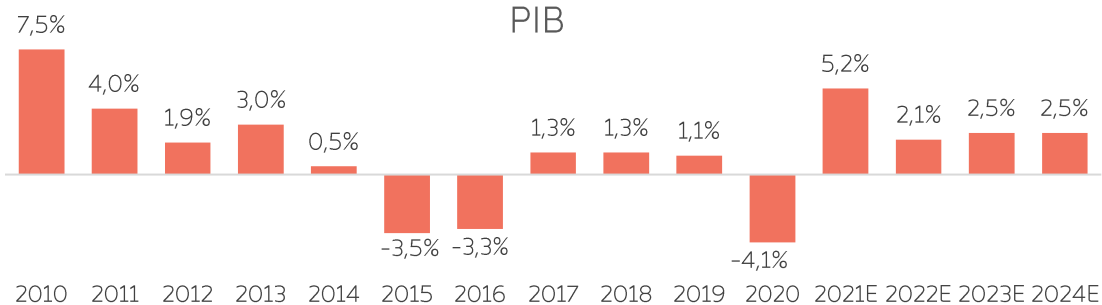
SELIC



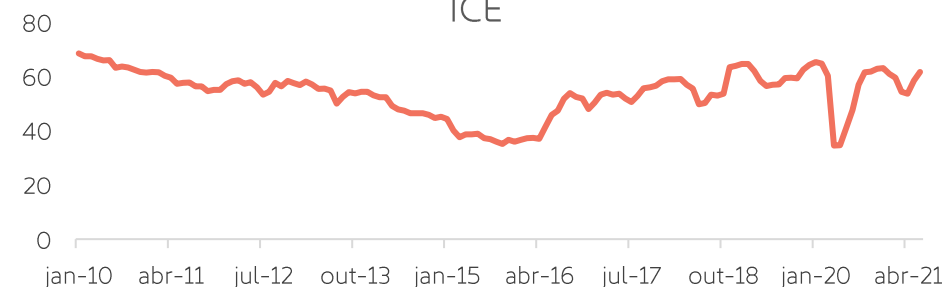
IPCA



PIB



ICE



Fonte: Ipea, BCB, IBRE/FGV – Estimativas em 08/07/2021

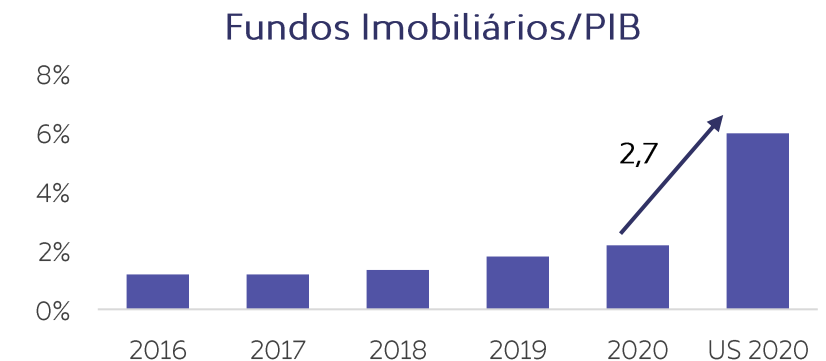
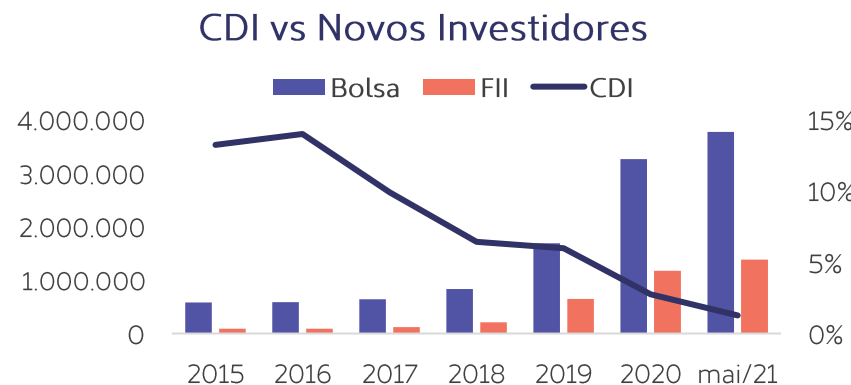
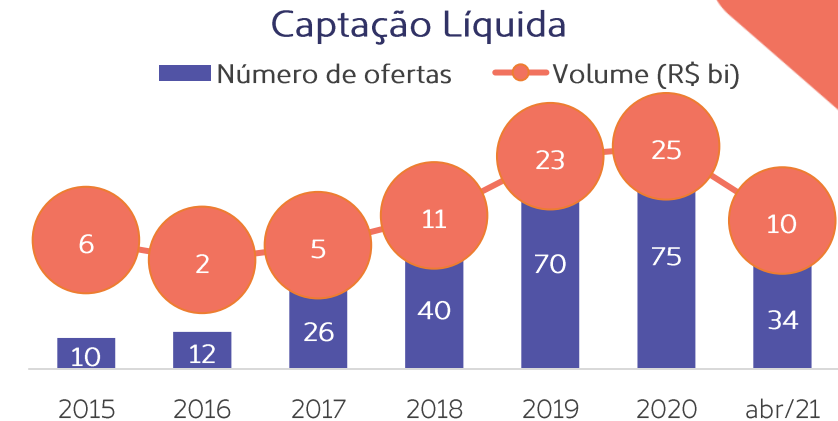
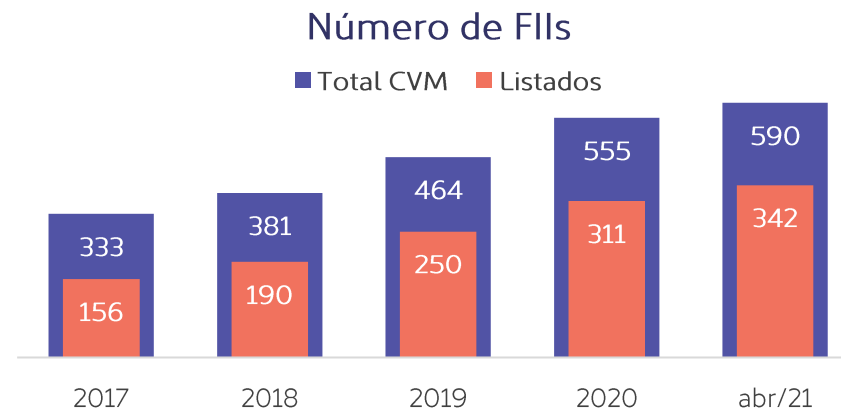
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Mercado de FIIs | Visão Geral

Enxergamos o mercado em plena ascensão e com potencial para crescer muito mais

- Volume de ofertas tem crescido consistentemente nos últimos anos
- Indústria ainda pequena (R\$160 bi, vs R\$2,2 tri em fundos de renda fixa e R\$608 bi em fundos de ações em 2020)
- Enxergamos migração de investidores PF da renda fixa se intensificando com a queda dos juros
- A indústria de FIIs é muito menos representativa no Brasil em relação aos EUA.

Fonte: B3, ANBIMA, US Bureau of Statistics, NAREIT

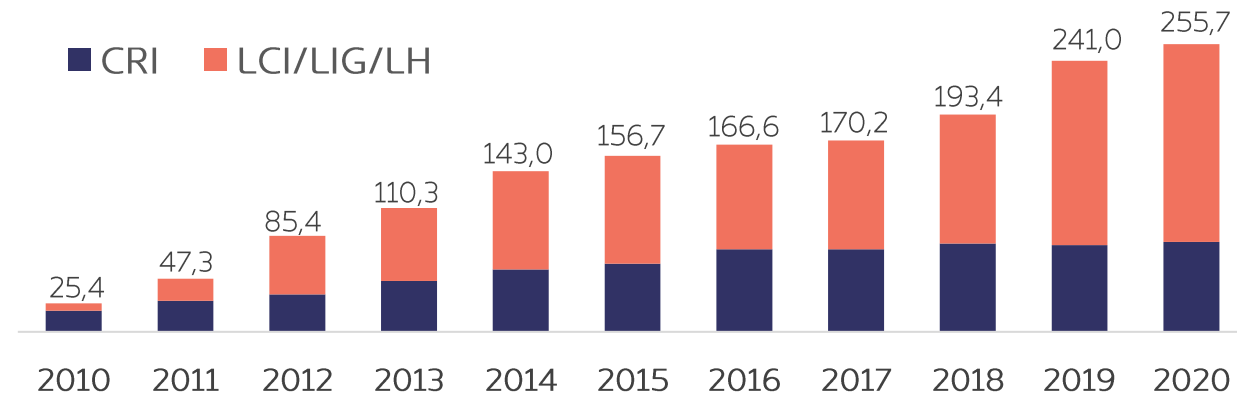


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Crédito

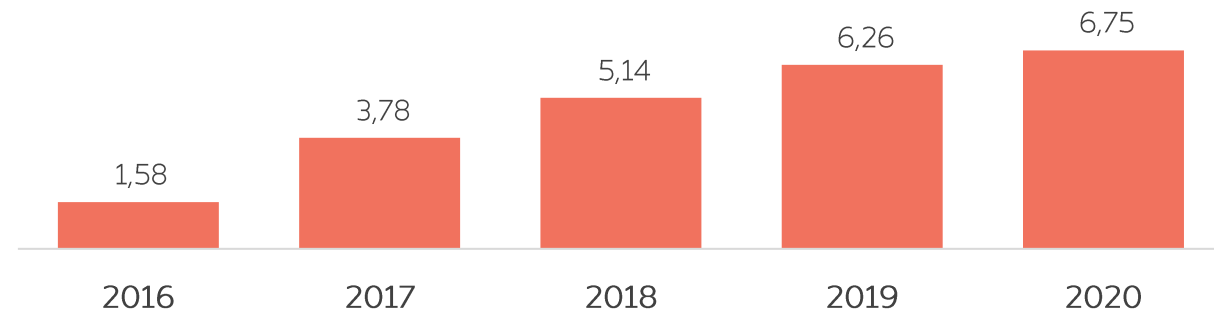
- Mercado de LCI e CRI soma mais de R\$250 bi, com originação anual acima de R\$50 bilhões
- Nos últimos 3 anos, debêntures do setor imobiliário somaram em média R\$6 bi a.a. em novos negócios
- Em nossa visão, incorporadoras com planos de IPO frustrado vão precisar de funding para levar a cabo plano de crescimento

Evolução do estoque (R\$ bi)



Fonte: B3, Anbima. Dados em R\$ bilhões

Originação de Debêntures Real Estate



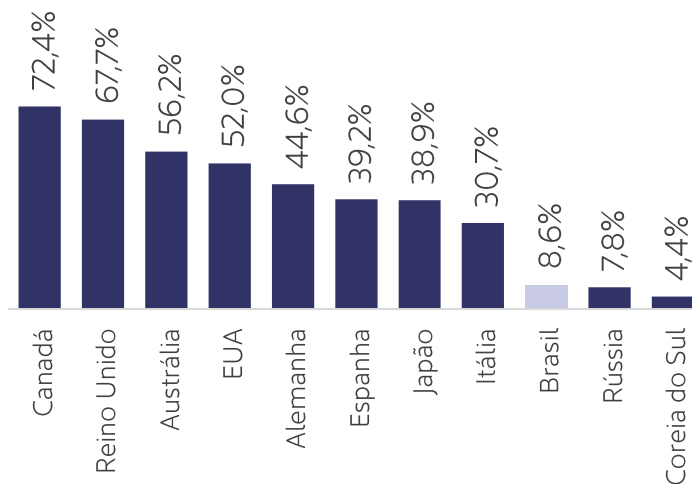
Fonte: B3, Anbima. Dados em R\$ bilhões

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Crédito imobiliário residencial vai precisar de fontes de mercado

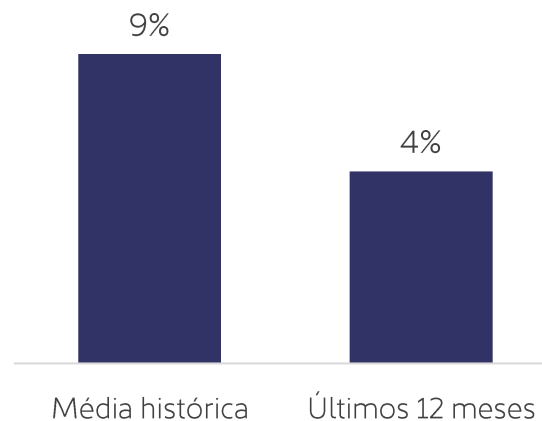
- Crédito imobiliário ainda é pouco penetrado no Brasil
- PJ tem perdido participação nas originações com recursos de poupança
- Mercado de capitais ainda é pouco representativo nas operações de crédito, na contramão do que vemos nos EUA

Crédito Imobiliário / PIB



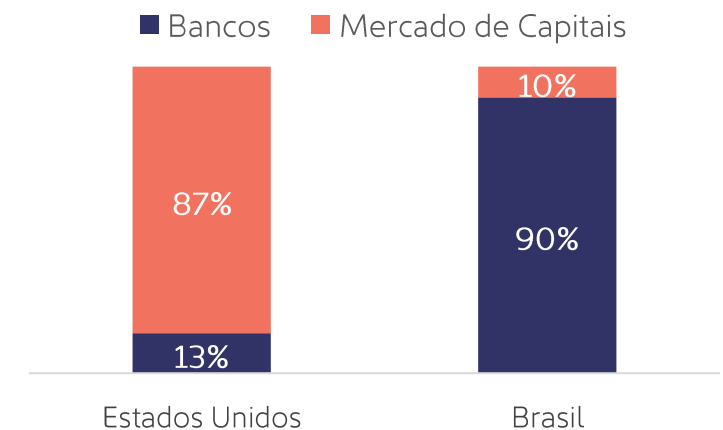
Fonte: European Mortgage Federation

Market share de PJ nas concessões de crédito imobiliário no SFH



Fonte: Bacen e Navi

Origem das operações de crédito imobiliário



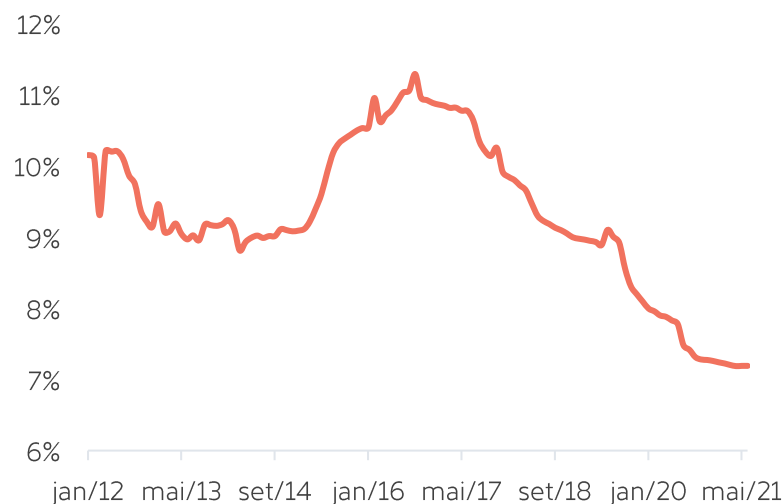
Fonte: Anbima

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

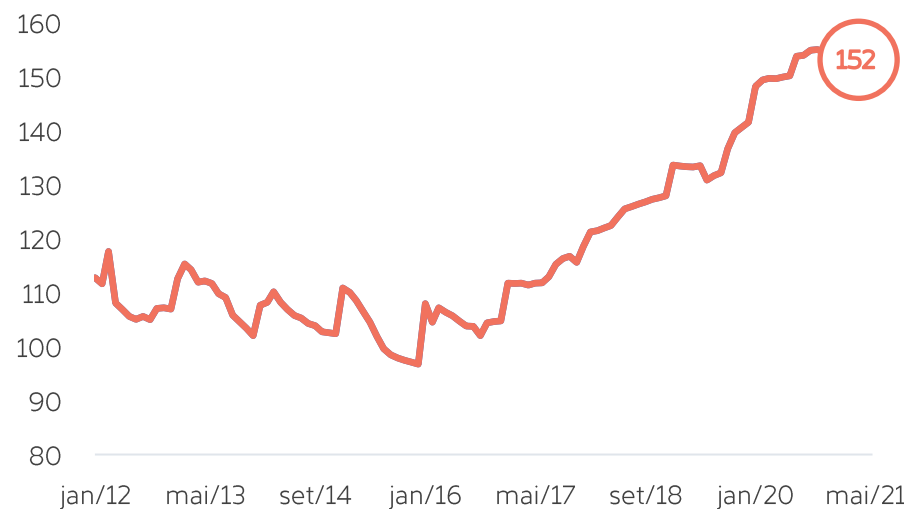
Mercado Residencial | Visão Geral

- Queda nos juros de financiamento trouxe maior capacidade de poder de compra e aumento significativo no mercado endereçável
- Vemos o mercado em plena ascensão e com potencial para crescer muito mais

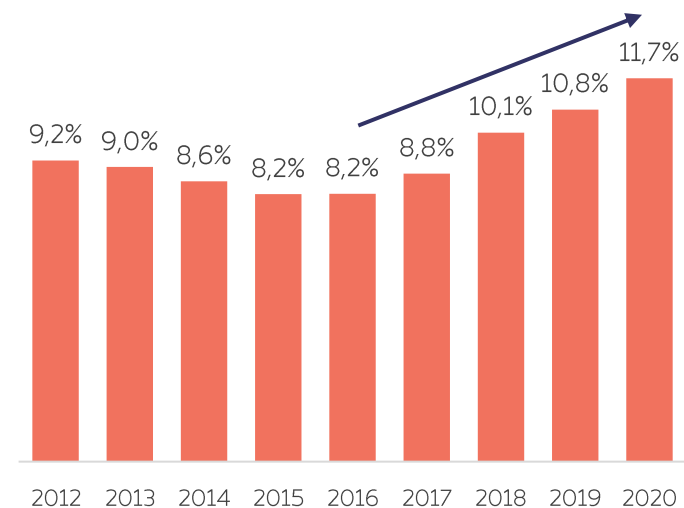
Taxa de juros de empréstimos imobiliários



Índice de Affordability (comprometimento de renda/parcela*100)



Mercado endereçável (% famílias c/poder de compra) - RMSP



Fonte: BCB, BTG, Navi

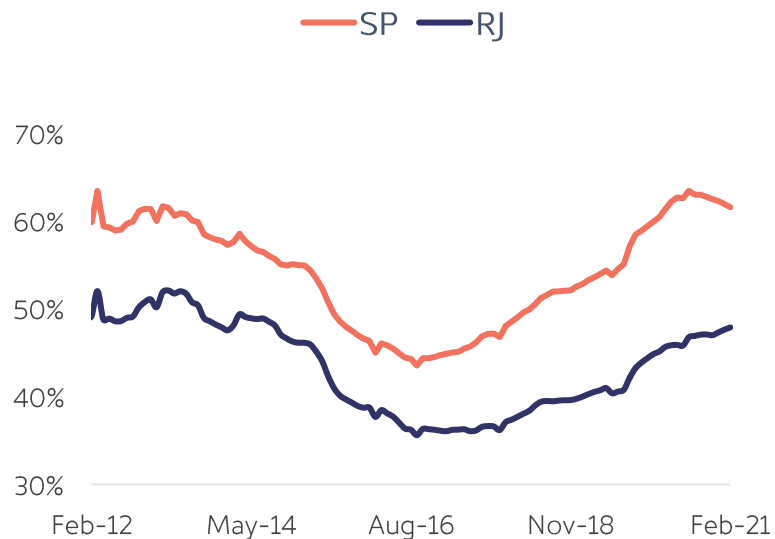
45 | NAVI

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

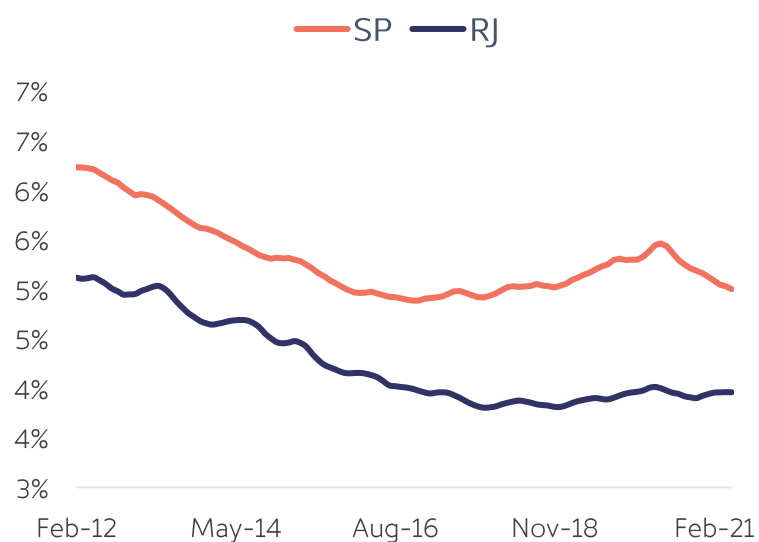
Mercado Residencial | Visão Geral

- Aluguel representa cerca de 2/3 do valor da parcela de um apartamento comprado em São Paulo e metade do valor da parcela no Rio de Janeiro
- Unidades menores comandam yields mais altos (100 bps acima da média)

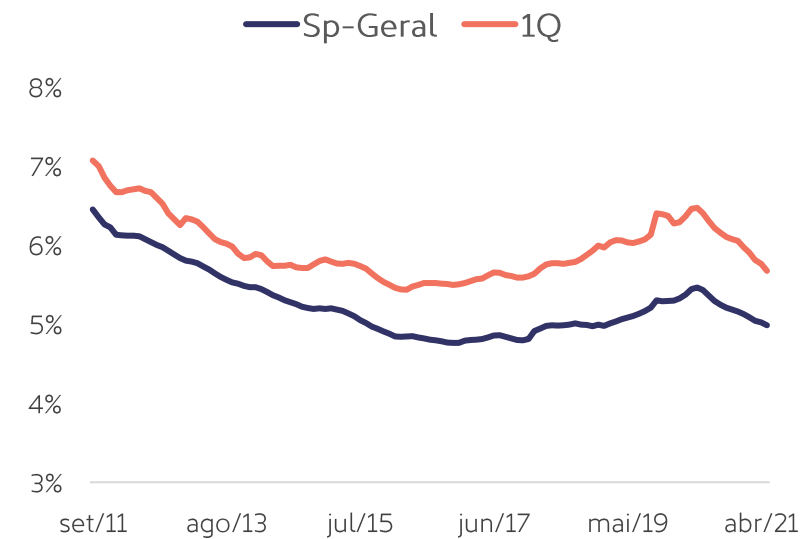
Índice Rent vs Buy favorece fortemente o aluguel vs compra



Yield esboçou início de recuperação, mas permanece bastante reduzido...



Imóveis 1D possuem rentabilidade 100 bps mais alta, em média



Fonte: Secovi, Anbima, FipeZap, Navi

46 | NAVI

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"



TERMOS E CONDIÇÕES

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Termos e Condições

| | |
|-------------------------------|---|
| Coordenador Líder | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestor | Navi Real Estate Ventures – Administradora e Gestora de Recursos Financeiras LTDA. |
| Assessores Jurídicos | Manassero Campello Advogados e Souza, Mello e Torres Sociedade de Advogados. |
| Emissão | Oferta Pública Primária da segunda emissão de cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e a emissão do Lote Adicional, o qual poderia aumentar a totalidade do volume da emissão para R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). |
| Montante Mínimo de Oferta | O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. |
| Preço de Subscrição | R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota. |
| Taxa de Distribuição Primária | Taxa em montante equivalente a 4,33% (quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| Preço de Emissão | O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos), conforme aprovado no Ato de Aprovação da Oferta. |
| Montante Mínimo da Oferta | 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.430,00 (dez mil, quatrocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. |
| Forma de Integralização | As Cotas serão subscritas ou adquiridas, conforme o caso, durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. |
| Forma e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. |

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

Cronograma

| Eventos | Data Prevista ^{1 2} |
|--|------------------------------|
| Protocolo do Pedido de Registro das Ofertas na CVM | 18.08.2021 |
| Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar | 08.10.2021 |
| Início das apresentações a potenciais investidores | 08.10.2021 |
| Início do Período de Reserva | 18.10.2021 |
| Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 12.11.2021 |
| Encerramento do Período de Reserva | 16.11.2021 |
| Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 17.11.2021 |
| Procedimento de Alocação | 17.11.2021 |
| Data de Liquidação das Novas Cotas | 22.11.2021 |
| Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Início | 17.05.2022 |

¹ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

² A principal variável do cronograma tentativo é o trâmite referente ao registro das Ofertas perante a CVM.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

FATORES DE RISCO

The background features a person in a dark blue shirt holding a tablet. The tablet screen displays various data visualizations, including a pie chart at the top, a bar chart in the middle, and a table at the bottom with columns labeled 'Item 2', 'Item 3', and 'Item 4'. The overall scene is dimly lit, with the person's face partially visible in the upper right. Three large, white, rounded geometric shapes are overlaid on the image: a vertical bar on the left, a large 'L' shape on the right, and a horizontal bar below the title.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

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

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Risco de mercado

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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 do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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

Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

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

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

Riscos institucionais

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

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

Risco de liquidação antecipada do Fundo e da possibilidade da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os Cotistas poderão receber ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. 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 tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas 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. **O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.**

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros e Outros Ativos sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que 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, 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 governança

Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do Regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no artigo 31 do Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas pelos quóruns previstos no Regulamento. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituição do Administrador.

Ainda, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco 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.

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

Risco jurídico

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

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em diversas ações judiciais, nas esferas cível, tributária, trabalhista e/ou procedimentos administrativos ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis em tais processos judiciais ou procedimentos administrativos ou arbitrais, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com eventuais perdas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que poderão ser chamados a arcar com eventuais perdas. Ainda, pode ocorrer de os Cotistas que não subscreverem e integralizarem novas Cotas nessas situações terem sua participação diluída no Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco atrelado ao escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Termos e Condições da Oferta – Composição da Carteira do Fundo” do Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

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

Fatores de Risco

Risco de diluição

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

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos de prazo

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco 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 de substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de manutenção de pagamento de remuneração ao Gestor em caso de substituição ou destituição deste

Nos termos do artigo 11, parágrafo 6º do Regulamento do Fundo, o Fundo permanecerá obrigado a realizar pagamentos ao Gestor a título de Taxa de Gestão e Taxa de Performance em caso de substituição ou destituição do Gestor sem Justa Causa, bem como em outros casos previstos no Regulamento e na seção "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços" do Prospecto.

Neste cenário, os pagamentos a serem eventualmente realizados ao Gestor substituído ou destituído nos termos descritos acima e no Regulamento poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, bem como dificultar a contratação de outro gestor para assumir a prestação de serviços ao Fundo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão pelo Gestor para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta 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 ou que sejam devedores ou contrapartes dos 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

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

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

Risco da não aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta ou aquisição destes em condições diversas daquelas previstas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Imobiliários Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta, no todo ou em parte, nos termos do Estudo de Viabilidade, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos 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 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 quórum qualificado 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. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas.

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 restrição na negociação

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

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

Fatores de Risco

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, 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 ao Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Regulamento, 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 relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas consiste em uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos, configurando, portanto, um investimento de risco.

No presente caso, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, do aumento do valor patrimonial das Cotas advinda da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. **Assim, existe a possibilidade de o 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 Novas Cotas.**

Ainda, a variação no preço dos Ativos, bem como eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Financeiros ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico que o seu. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pelos prestadores de serviço ao Fundo. Não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflitos de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

Nesse sentido, foi aprovada, em sede de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição pelo Fundo, **de forma específica e sem caráter perene**, da totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade NREV, detentora dos Imóveis Alvo Existentes, tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas do Gestor, situação essa que ao tempo da aprovação caracterizava-se como potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável. Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi aprovado, pelos Cotistas então detentores de 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas **pelo Fundo, de forma genérica**, o investimento pelo Fundo no **FUNDO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA BRL REFERENCIADO DE LONGO PRAZO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.348.108/0001-47 ("Ativo Conflitado"), tendo em vista que referido Ativo Conflitado é gerido pelo Administrador, que é parte relacionada ao Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

Ainda, em 22 de setembro de 2021, o Fundo possui 50,82% (cinquenta inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Aprovações Existentes de Conflito de Interesses", no Prospecto.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital

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

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 do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do 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.

Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

Riscos variados associados aos ativos

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros 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 aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. 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, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco do investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros com retorno atrelado à exploração de imóveis e, ainda, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá, nos termos do Regulamento, investir seu patrimônio em CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Fatores de Risco

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, a 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 prevê, ainda, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

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.

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.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Destá forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Fatores de Risco

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se onerados no momento de sua aquisição pelo Fundo. Além disso, após a aquisição e enquanto os imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem executados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

Risco de não consolidação da propriedade plena dos Ativos Imobiliários em nome do Fundo

Determinados imóveis do Fundo foram adquiridos a prazo, estando sujeitos a eventos de vencimento antecipado acordados em operação de securitização, de forma que a consolidação da propriedade plena em nome do Fundo só se dará futuramente quando do vencimento da dívida, e desde que não se configure qualquer evento de vencimento antecipado.

Adicionalmente, a NREV é titular de alguns dos imóveis do Fundo, mas ainda não consta em seu contrato social o Fundo como detentor da totalidade das suas quotas. Dessa forma, o Fundo ainda não possui a propriedade plena indireta de referidos imóveis.

A não consolidação da propriedade desses ativos pelo Fundo pode implicar em perda de rendimento aos Cotistas, tendo em vista a possibilidade de perda de referidos ativos e a consequente perda de rendimentos deles decorrentes.

Riscos atrelados aos FII investidos

Pode não ser possível para o Administrador e/ou Gestor identificar falhas na administração ou na gestão de FII eventualmente investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(iii) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos

A análise do potencial econômico da região dos ativos indiretamente investidos pelo Fundo 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 por tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos Imóveis Alvo ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis Alvo se encontrem, 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, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis Alvo e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou 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

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo

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 Alvo objeto de investimentos 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 dos Imóveis Alvo investidos pelo Fundo.

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.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

Riscos ambientais

Os Imóveis Alvo e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos Imóveis Alvo e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

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

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

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 atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida

Não há garantia de que o Fundo, no âmbito da exploração dos Ativos Imobiliários, conseguirá estabelecer condições que assegurem o pagamento da Rentabilidade Garantida ao Cotistas, e mesmo nas situações em que o Fundo consiga assegurar certa Rentabilidade Garantida, tal Rentabilidade Garantida será apenas por certo tempo, conforme prazo e demais condições a serem informadas oportunamente pelo Fundo. Além disso, nos casos em que houver Rentabilidade Garantida, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito do garantidor da Rentabilidade Garantida, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações assumidas com o Fundo, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese de o garantidor não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

Fatores de Risco

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas 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.

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

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

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas 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 Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do 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 Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva 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 Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"**

Fatores de Risco

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme sua respectiva ordem de investimento ou Pedido de Reserva, 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.

Informações contidas no Prospecto Preliminar

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

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

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

III. Demais riscos

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

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

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



CONTATOS E OUTRAS INFORMAÇÕES

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"

Outras Informações

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

Contatos

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Cavalcante | Danilo Barbieri

Telefone: (11) 3133-0360

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.brltrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Coordenador Líder

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo – SP

At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

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

Contatos

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares – Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: <https://www.gov.br/cvm/ptbr> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

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

Contatos



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Beatriz Aguiar
Lucas Sacramone
Guilherme Gatto
Dante Nutini
Gustavo Oxer
Giulia Costa
Pedro Ferraz
Carlos Antonelli

(11) 3526-2225

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Raphaela Oliveira
Aline Fisher

(11) 3075-0432

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCOS"