

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO

FATOR VERITÀ
MULTIESTRATÉGIA FII
(VRTM11)

fator 

Coordenador Líder

genial
investimentos

warren
Investimentos

Coordenadores Contratados

fator 

Gestor

fator 

Administradora



Tipo Anbima: Híbrido Gestão Ativa

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição em processo de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o rito ordinário, sob regime de melhores esforços de colocação, da 1ª emissão de cotas do **FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à Oferta, a ser distribuída pelo **Banco Fator S.A.** (“Coordenador Líder”), pela **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.** (“Warren”) e pela **Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.** (“Genial”) e, em conjunto com a Warren e a Genial, os “Coordenadores”). Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Fundo, seu Gestor e seu Administrador, e não implica, por parte dos Coordenadores, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta.

Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. Os Coordenadores, o Administrador e o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento no Fundo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto e os documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às cotas do Fundo, os quais devem ser considerados para o investimentos no Fundo.

Esta apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não constitui recomendação de investimento ou qualquer garantia sobre as expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido e nenhuma decisão de investimento deve se basear na veracidade, atualidade ou completude dessas informações ou opiniões. Esta apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário.

O mérito desta apresentação não foi apreciado pela CVM, pela B3, nem pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). Esta apresentação foi preparada com as informações necessárias ao atendimento das disposições do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, em vigor nesta data, e das normas editadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou distribuição das cotas do Fundo não implicará, por parte da CVM, da B3 ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador, do Gestor ou das demais instituições prestadoras de serviços.

O Fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses de funcionamento. Qualquer rentabilidade ora divulgada não é líquida de impostos.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Regulamento, mas não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Material Publicitário quanto do Regulamento, com especial atenção para as seções relativas ao objetivo, à política de investimentos do Fundo e aos fatores de risco a que o Fundo está exposto.

DISCLAIMER

Potenciais investidores devem ler o Regulamento antes de decidir investir no Fundo, especialmente a seção “Fatores de Risco”, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar a eventual aquisição de cotas. O Regulamento está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores e nos endereços dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor e/ou aos Coordenadores.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes. Esta apresentação contém simulações e informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados ao Fundo que podem fazer com que os seus resultados reais sejam significativamente diferentes das informações prospectivas contidas nesta apresentação.

O investimento apresenta risco para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistemas de gerenciamentos de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento no Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco.

O Fundo não contará com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelos Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas do Fundo não alcancem a remuneração esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

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

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento e no Prospecto.

1. Sobre a Gestora

2. Track Record do Fator Verità (VRTA11)
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Panorama de Mercado
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade
6. Características da Oferta
7. Fatores de Risco

LINHA DO TEMPO



Fonte: Fator

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

ATIVOS SOBRE GESTÃO

+20 anos
de atuação na gestão
ativa de fundos



1,8 bi
em FIs de Recebíveis
Imobiliários

1,7 bi
em fundos abertos

925 mi
em fundos exclusivos

PRINCIPAIS EXECUTIVOS



**João Antônio
Lopes Filho**

CEO



**Fernando Moreira,
CGA, CGE, CFP**

CIO / COO



Lucas Stefanini

Diretor Comercial



Gilberto Moriama

Diretor Risco & Compliance



Rodrigo Possenti

Head de Imobiliário



**Fernando
Tendolini, CGA**

Head de Renda Variável



**Alexandre Pimentel,
CGA, CGE**

Head de Renda Fixa

1. Sobre a Gestora

2. Track Record Fator Verità (VRTA11)

3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)

4. Panorama de Mercado

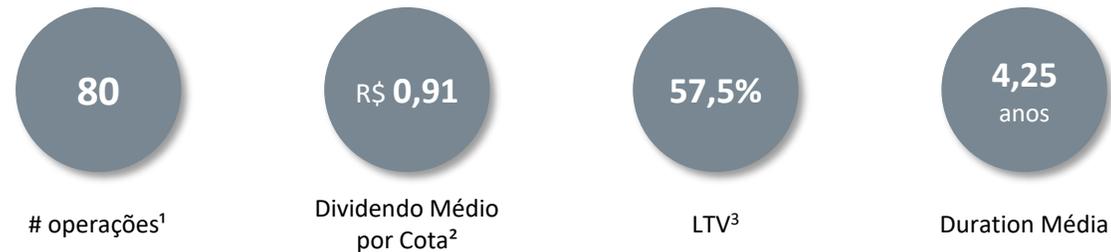
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade

6. Características da Oferta

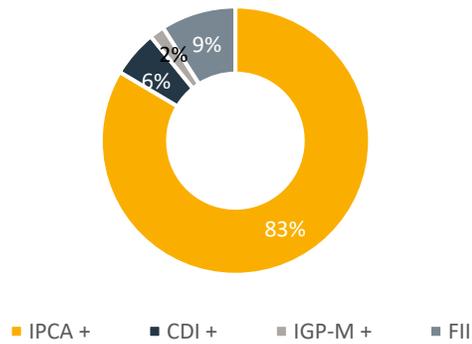
7. Fatores de Risco

VISÃO GERAL DO FATOR VERITÀ (VRTA11)

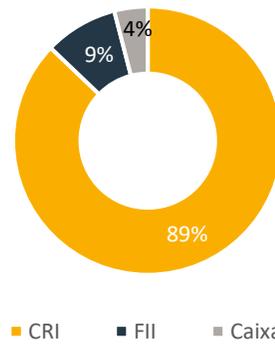
Relatório gerencial de agosto de 2023



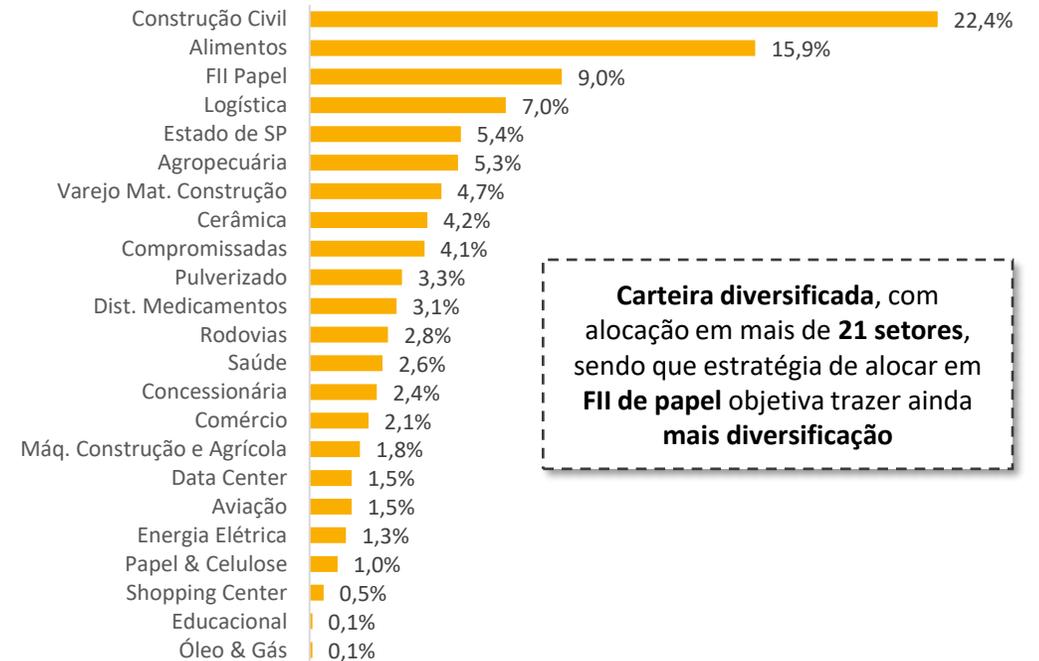
Indexador e Taxa Média (% da Carteira)⁴



Tipo de Ativo⁵



Setor do Devedor



Carteira diversificada, com alocação em mais de 21 setores, sendo que estratégia de alocar em FII de papel objetiva trazer ainda mais diversificação

(1) Contempla CRIs e FIIs; (2) Últimos 12 meses (set/22 a ago/23); (3) Média ponderada; (4) Desconsiderada alocação em compromissadas; (5) Desconsidera alocação em compromissadas reversas

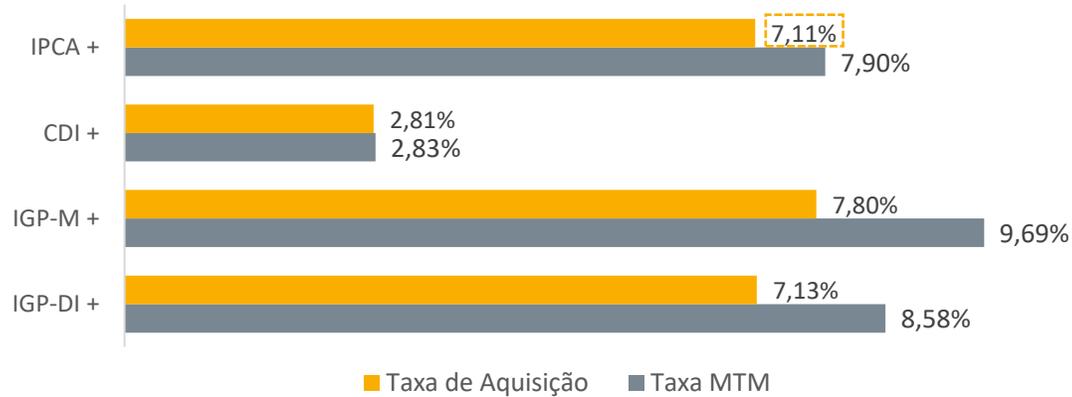
Fonte: Relatório gerencial de ago/23 do Fator Verità (VRTA11)

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

ALOCAÇÃO E RENTABILIDADE

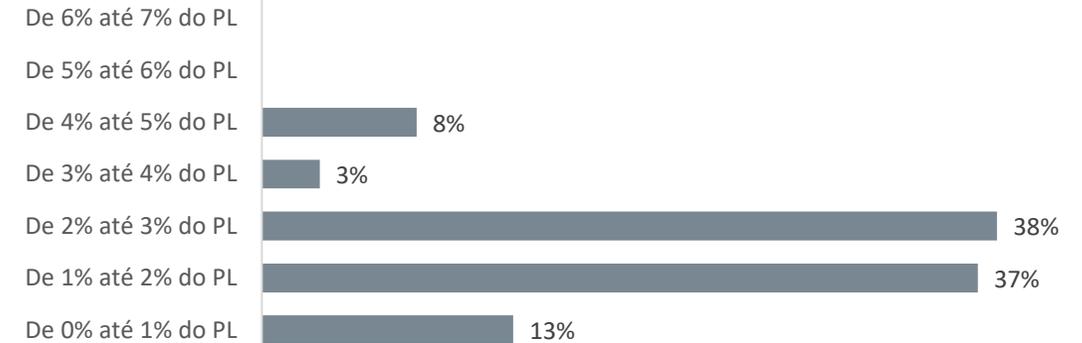
Taxa Média dos CRIs

✓ Carrego médio de IPCA + 7,11% na carteira¹



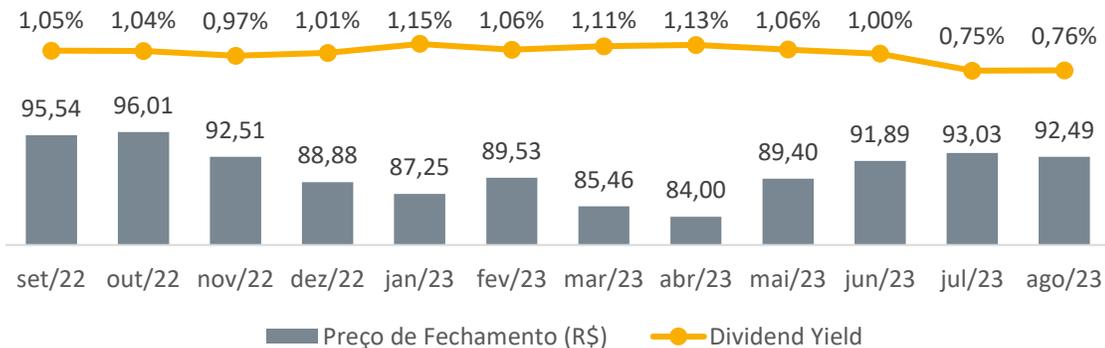
Distribuição do Volume por Ativo

✓ Carteira **diversificada**, sem alocações individuais que representem mais de 5% do PL, cerca de R\$ 70 milhões

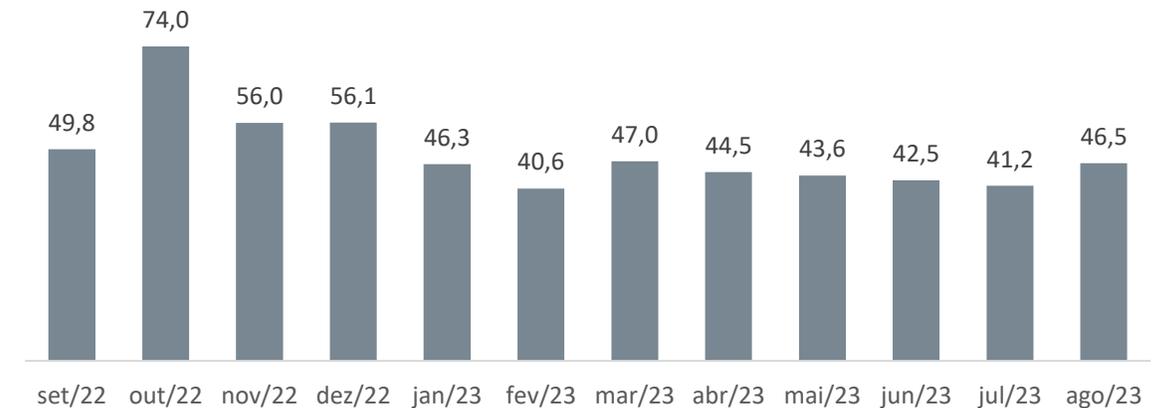


Dividend Yield

✓ Dividend Yield médio de 1,01% a.m.²



Volume de Negociação (MM)



(1) Cálculo feito sob a cota patrimonial; (2) Considerando os últimos 12 meses (set/22 a ago/23) e cota de mercado;

Fonte: Relatório gerencial de ago/23 do Fator Verità (VRTA11)

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

1. Sobre a Gestora
2. Track Record Fator Verità (VRTA11)
- 3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)**
4. Panorama de Mercado
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade
6. Características da Oferta
7. Fatores de Risco

Tese de Investimento

Flexibilidade e diversificação de alocação em diversos produtos do setor imobiliário (CRI High Yield, CRI High Grade, FII, FIDC, Ativo direto)

Gestão ativa, considerando papéis e aspectos macroeconômicos, buscando **otimizar a relação risco x retorno** nos ativos

CRIs majoritariamente High Yield, FIIs abaixo de seu valor patrimonial **e ativos diretos** para desenvolvimento com alto potencial de retorno no curto e médio prazo

Rentabilidade Alvo¹

CDI + 4,0%
a.a.

Dividend Yield
esperado^{1 2}

15,0% a.a.

Alocação mínima de

50% em CRIs

Preço de Subscrição

R\$ 10,00

Montante Total

R\$ 297 MM

Investimento Mínimo

R\$ 1.000,00

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; (1) Projeção de resultados com base no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo elaborado pelo Gestor, anexo ao Prospecto Preliminar; (2) Considerando *gross up* de 15% no ano 1 e 2



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

Página 246 e 250 a 255 do Prospecto Preliminar

	Estratégia	Retorno Alvo (a.a.) ¹	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Alocação majoritariamente em CRI High Yield indexado em CDI Alocação em CRI High Grade com potencial ganho de capital 	CDI + 3,16% IPCA + 9,53%	50-70%	
FIs Listados	<ul style="list-style-type: none"> FII com <i>Dividend Yield</i> atrativo, diversificado e boa liquidez nas cotas Negociados abaixo de seu valor intrínseco Potencial de ganho de capital 	15,00%²	10-35%	
FIDCs	<ul style="list-style-type: none"> Carteira de recebíveis imobiliários Performados Baixa inadimplência histórica dos ativos investidos 	IPCA + 11,07%	0-20%	
Ativos Diretos	<ul style="list-style-type: none"> Aquisição de imóveis na planta em até 70% do valor de mercado Potencial de ganho de capital durante e após a conclusão das obras <i>Know-how</i> especializado nesse tipo de operação 	IPCA + 12,00%	0-20%	
Caixa	<ul style="list-style-type: none"> Ativos predominantemente com lastro imobiliário e liquidez diária Honrar todas as obrigações do VRTM11 	CDI	0-5%	

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; (1) Projeção de resultados com base no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo elaborado pelo Gestor, anexo ao Prospecto Preliminar;

(2) Retorno nominal

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Originação

- Relacionamento
- Negociação direta
- Ofertas públicas e privadas
- Mercado secundário



Estruturação

- Estudo de Viabilidade
- Visitas Técnicas
- Laudos de Avaliação
- Análise de Crédito
- Análise de Garantias e Fluxo do Ativo
- Precificação
- Modelagem Financeira
- Análise Jurídica
- Análise Reputacional
- Compliance e Enquadramento



Alocação

- Aprovação do ativo
- Rating interno
- Limites de alocação e exposição ao ativo
- Execução da alocação de acordo com as premissas aprovadas em comitê



Monitoramento

- Relatórios mensais
- Reuniões periódicas
- Acompanhamento de covenants e garantias da operação
- Liquidez do ativo
- Revisão periódica do crédito do emissor

EQUIPE DE GESTÃO



Rodrigo Possenti

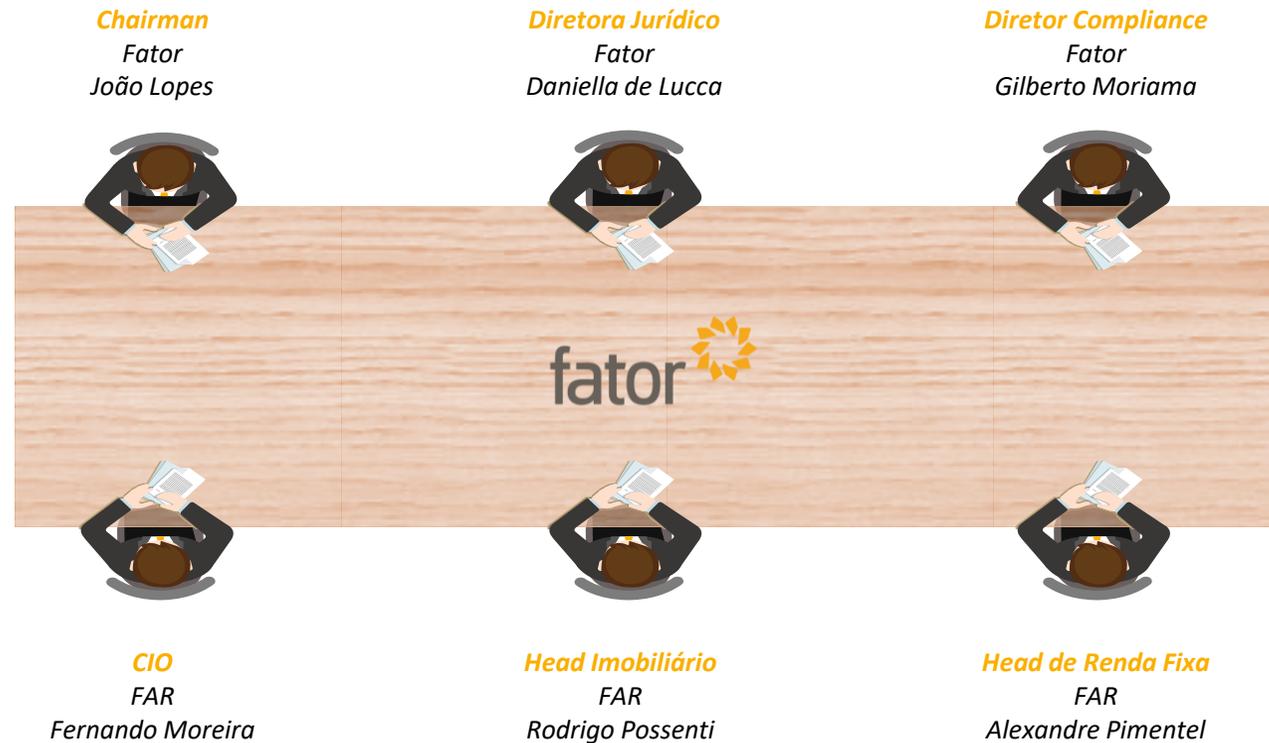
Formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Atua, desde 2019, como Gestor de Fundos Imobiliários e Head da Área Imobiliária do Fator. Em sua trajetória profissional, trabalhou por 9 anos na Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), sendo responsável pela estruturação e distribuição de operações de CRI a mercado. Também teve passagem pelo Citibank e Santander.

Organograma



- 8 profissionais na equipe
- Análise e gestão de recursos eficaz
- Capacidade de tomar decisões estratégicas e informadas

COMITÊ DE INVESTIMENTO



Senioridade do Time

As decisões de alocação passam por uma avaliação minuciosa e recebem aprovação de um comitê experiente

Crivo de Aprovação

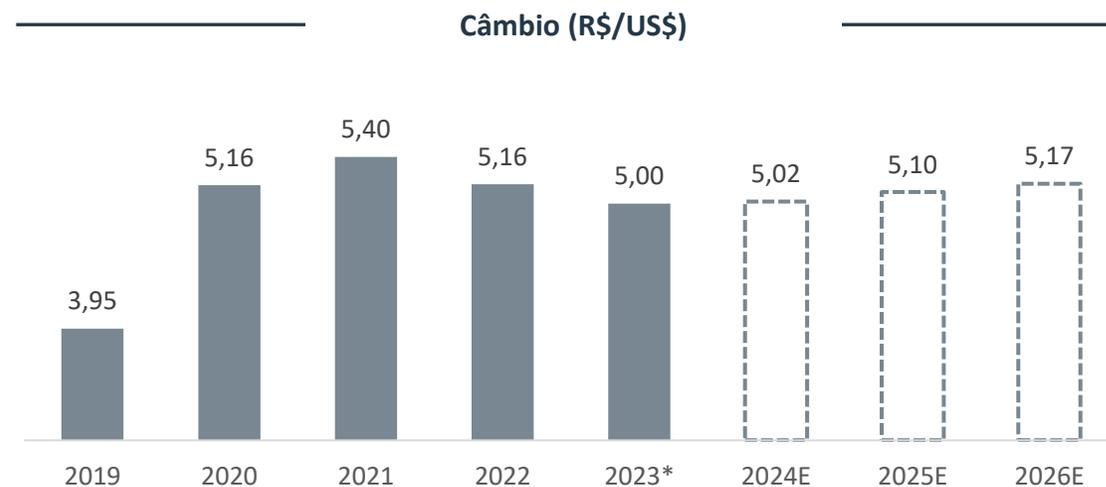
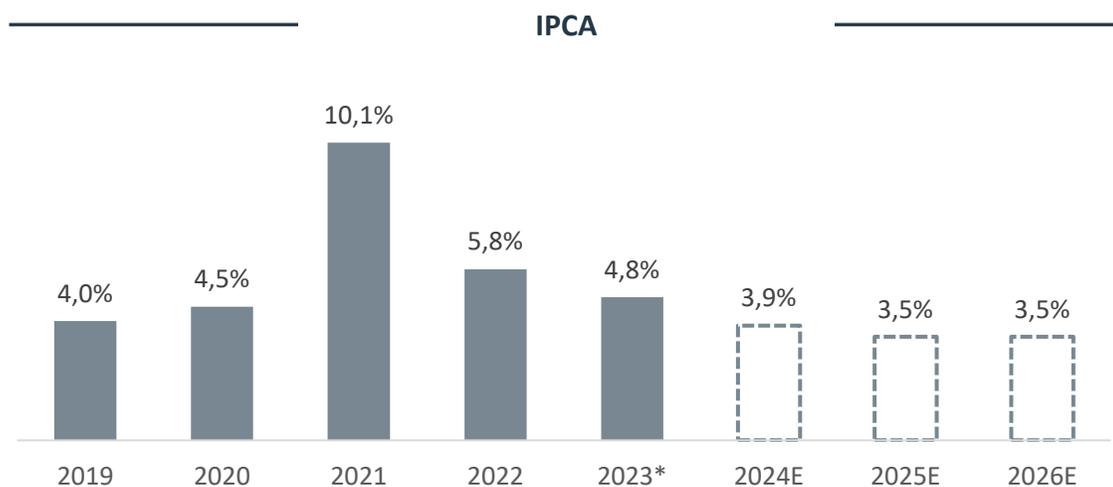
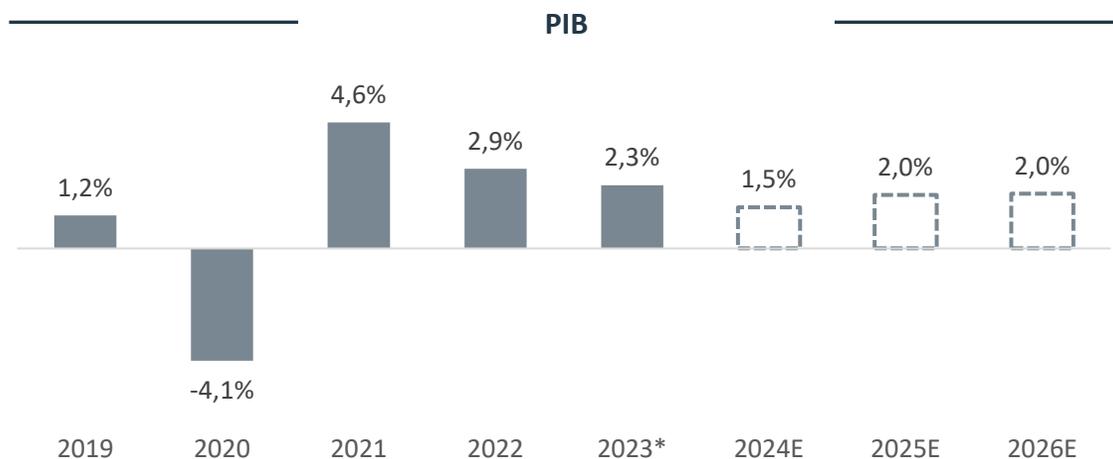
Padrão rigoroso de análise de crédito buscando reduzir os riscos de inadimplência e a manter a estabilidade financeira da instituição

Tomada de Decisão

Decisões são sempre tomadas de forma colegiada, promovendo uma abordagem colaborativa e fundamentada em diversos pontos de vista

1. Sobre a Gestora
2. Track Record Fator Verità (VRTA11)
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
- 4. Panorama de Mercado**
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade
6. Características da Oferta
7. Fatores de Risco

PROJEÇÕES MACROECONÔMICAS NO BRASIL



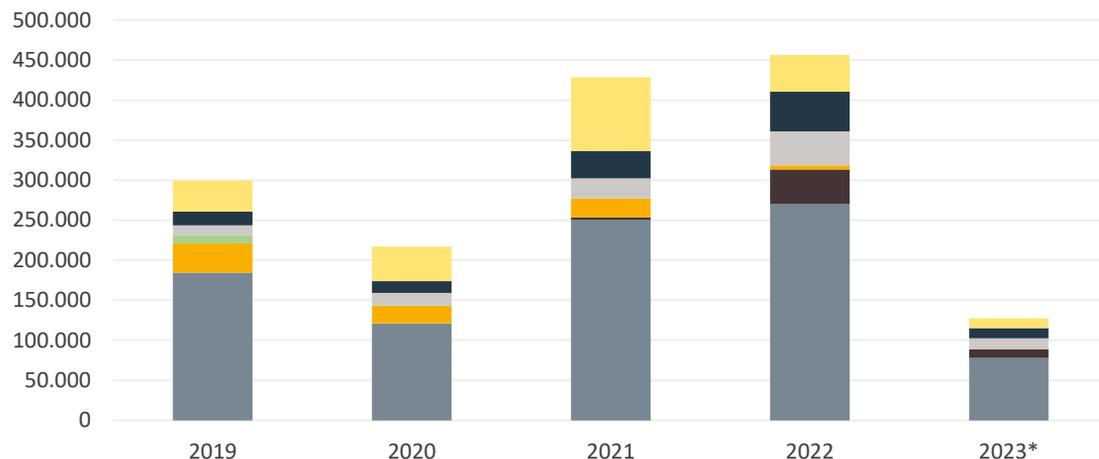
(*) últimos 12 meses (set/22 a ago/23)

Fonte: IBGE; Bacen; Boletim Focus em 15/09/2023; Ipeadata

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

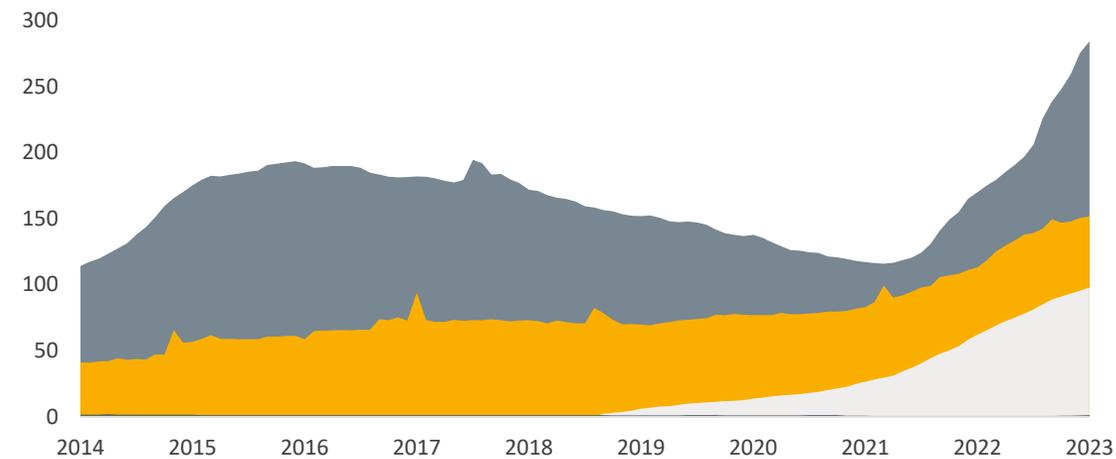
EMISSÕES PRIVADAS DE RENDA FIXA

Emissões de Renda Fixa (R\$ MM)



■ Debêntures ■ Notas Comerciais ■ Notas promissórias ■ Letras Financeiras ■ CR ■ CRA ■ CRI ■ FIDC

Títulos em Estoque¹ (R\$ bi)



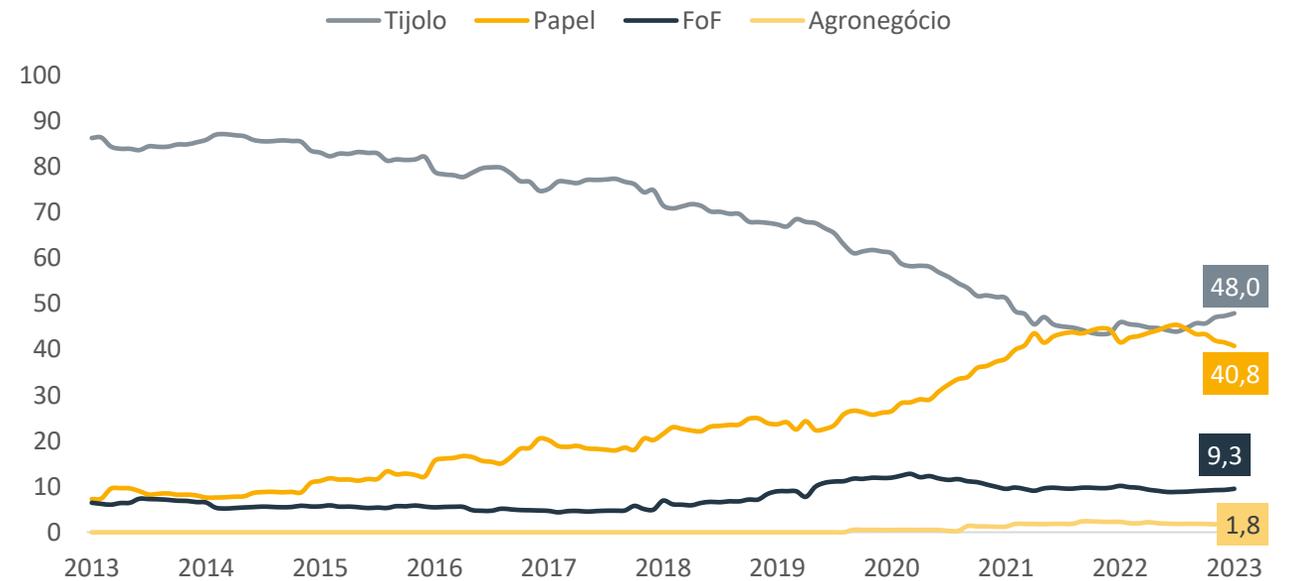
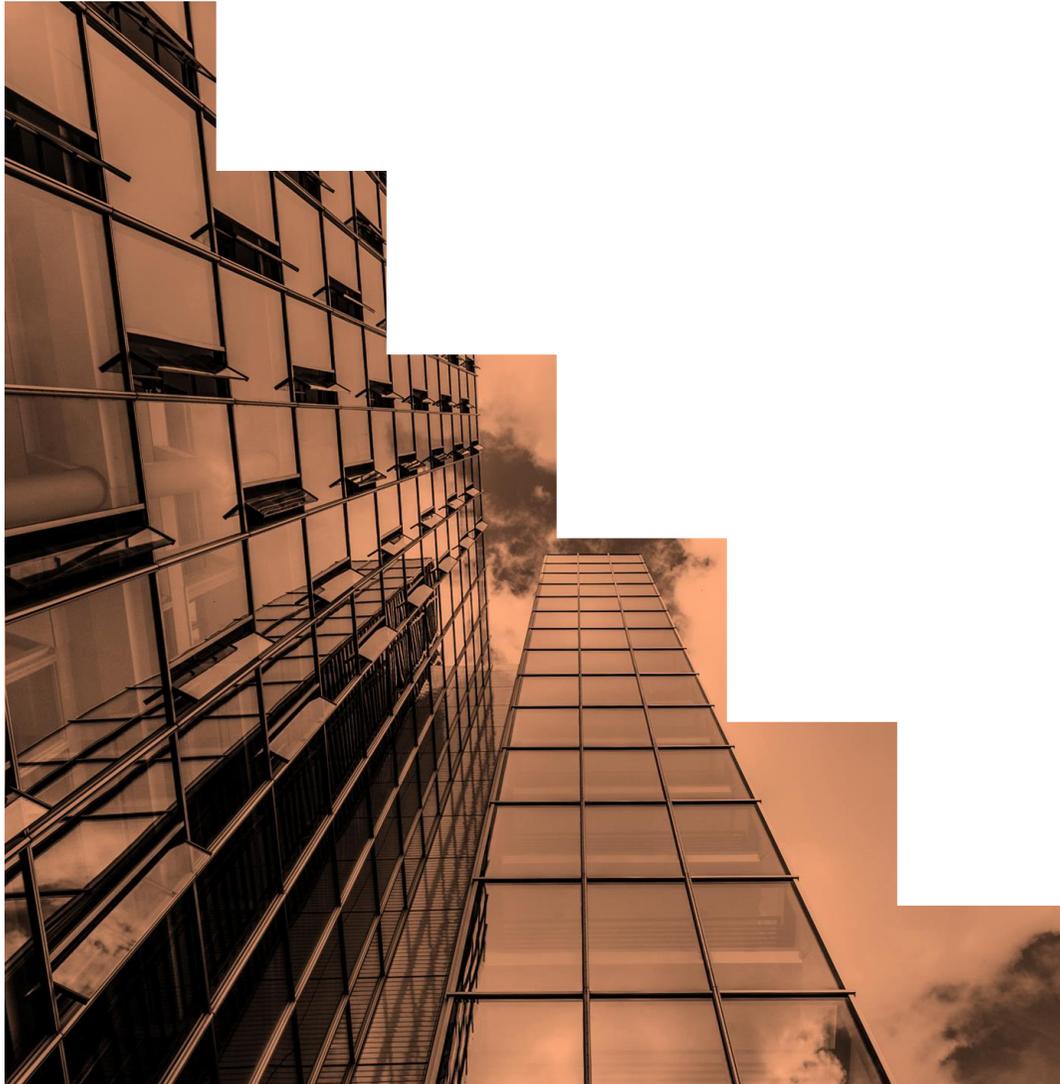
■ LCI ■ CRI ■ LIG ■ LH

A emissão de **títulos imobiliários** cresceu em **ritmo intenso** desde 2021. Com a expectativa de queda da taxa Selic², acreditamos em um **mercado de crédito ainda mais aquecido**, possibilitando investimento com uma atrativa relação risco x retorno

(1) Período de abr/14 a abr 23; (2) Conforme curva DI em 14/09/2023

Fonte: Bacen; Anbima; Fator

PARTICIPAÇÃO NO IFIX (%)



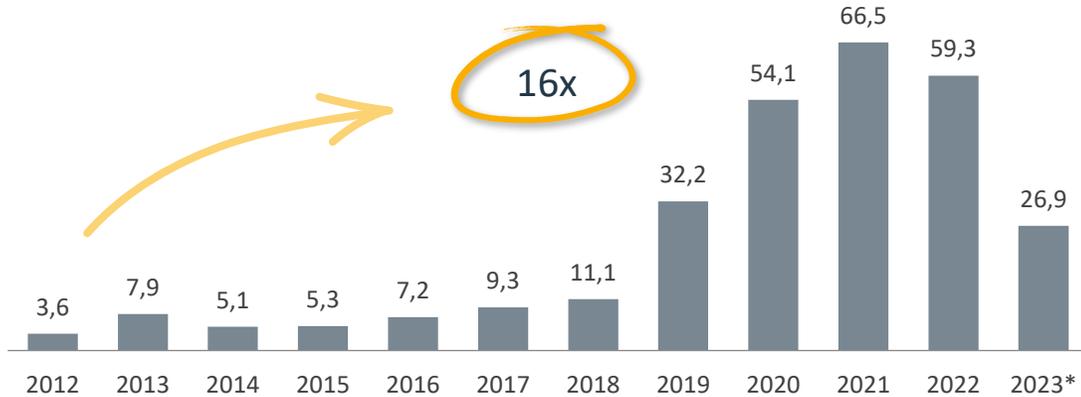
- ✓ Participação atual de forma muito semelhante entre FII's de Tijolo e Papel no índice
- ✓ A parcela de fundo de papel era inferior a 10%. Em 10 anos, os fundos de CRI aumentaram a participação em 30% no IFIX
- ✓ Crescimento modesto dos FoFs na evolução do IFIX, sinalizando baixo impacto no índice

Período de ago/13 a ago/23
 Fonte: Clube FII; Economática

EVOLUÇÃO DO MERCADO FIIs

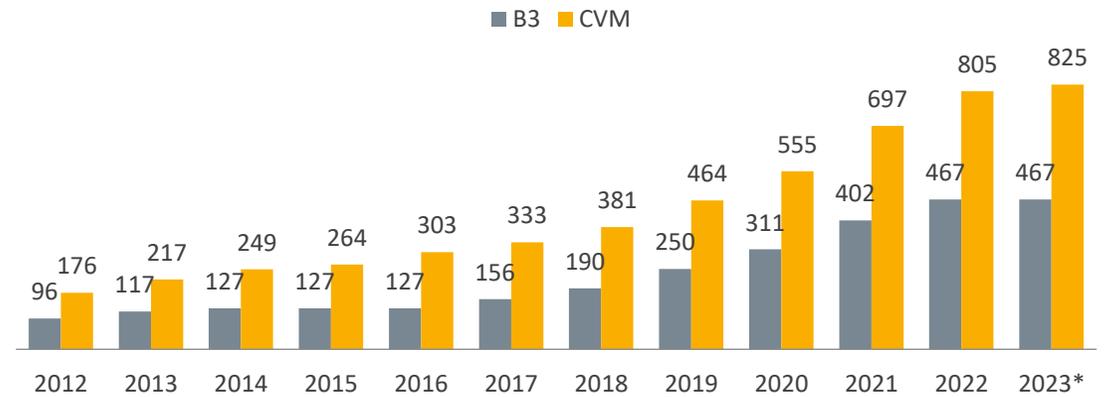
Volume de Negociação no Mercado Secundário (R\$ bi)

✓ Crescimento de 32,3% a.a. no volume de negociação, indicando crescente liquidez no mercado de FIIs

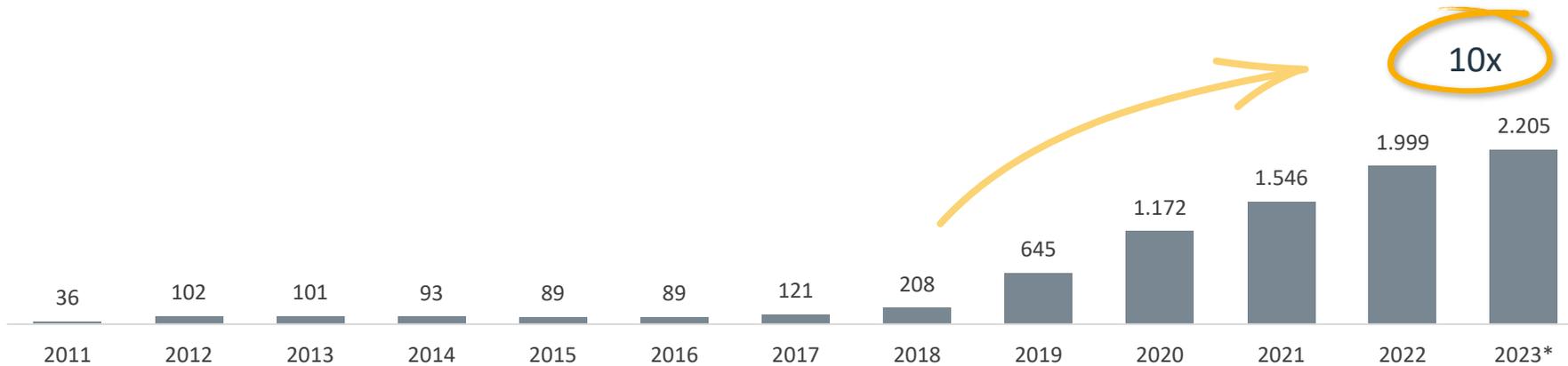


Fundos Registrados (#)

✓ Crescimento de 16,7% a.a. na quantidade de fundos registrados na CVM



Investidores em FIIs (# mil)



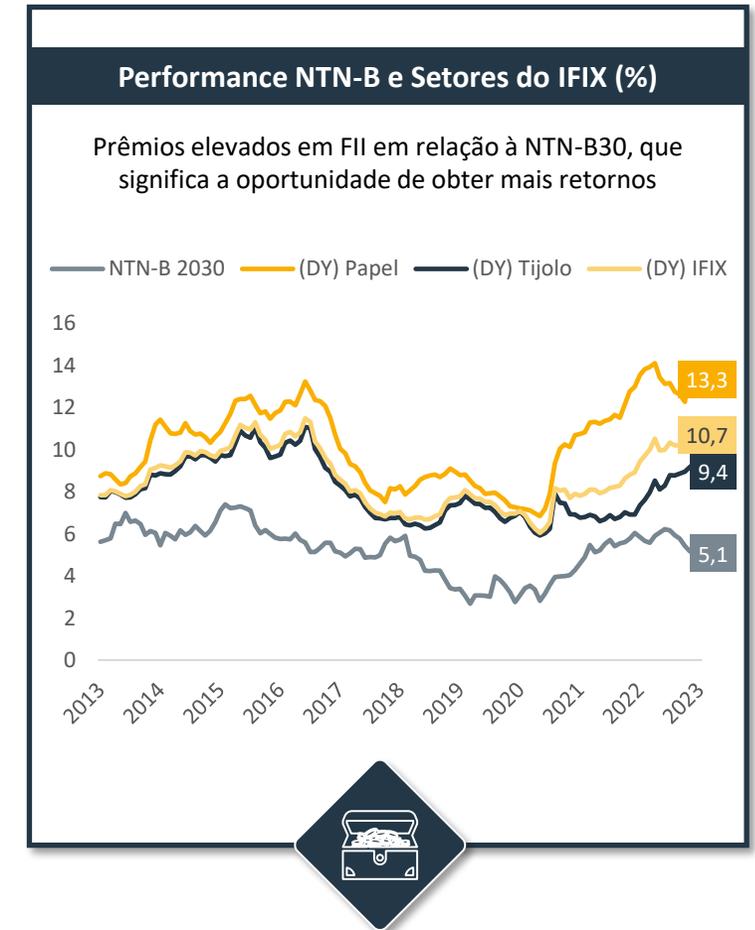
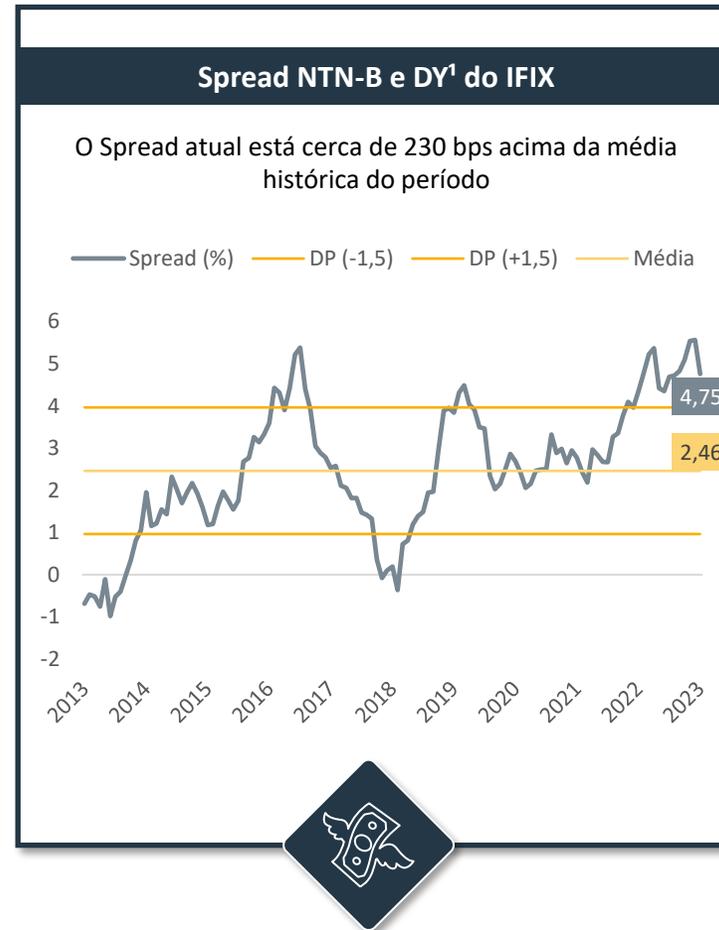
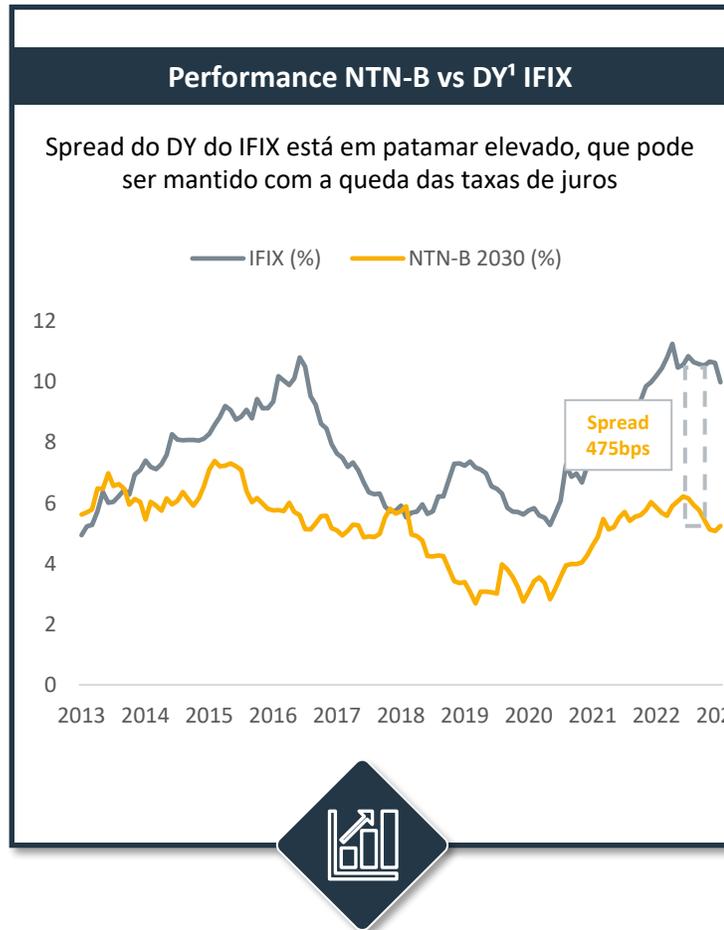
Notável evolução no número de investidores em fundos imobiliários

- ✓ Maior **acessibilidade** ao mercado imobiliário
- ✓ **Diversificação** de carteira
- ✓ Crescimento de **rentabilidade** dos fundos

(*) Informações de 2023 atualizadas até 30/06/2023;

Fonte: B3; Fator

RENTABILIDADE DO IFIX



Os gráficos acima contemplam o período de ago/13 a ago/2023; (1) Dividend Yield
Fonte: Clube FII; Economatica

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

1. Sobre a Gestora
2. Track Record Fator Verità (VRTA11)
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Panorama de Mercado
- 5. Pipeline e Estudo de Viabilidade**
6. Características da Oferta
7. Fatores de Risco

PIPELINE INDICATIVO

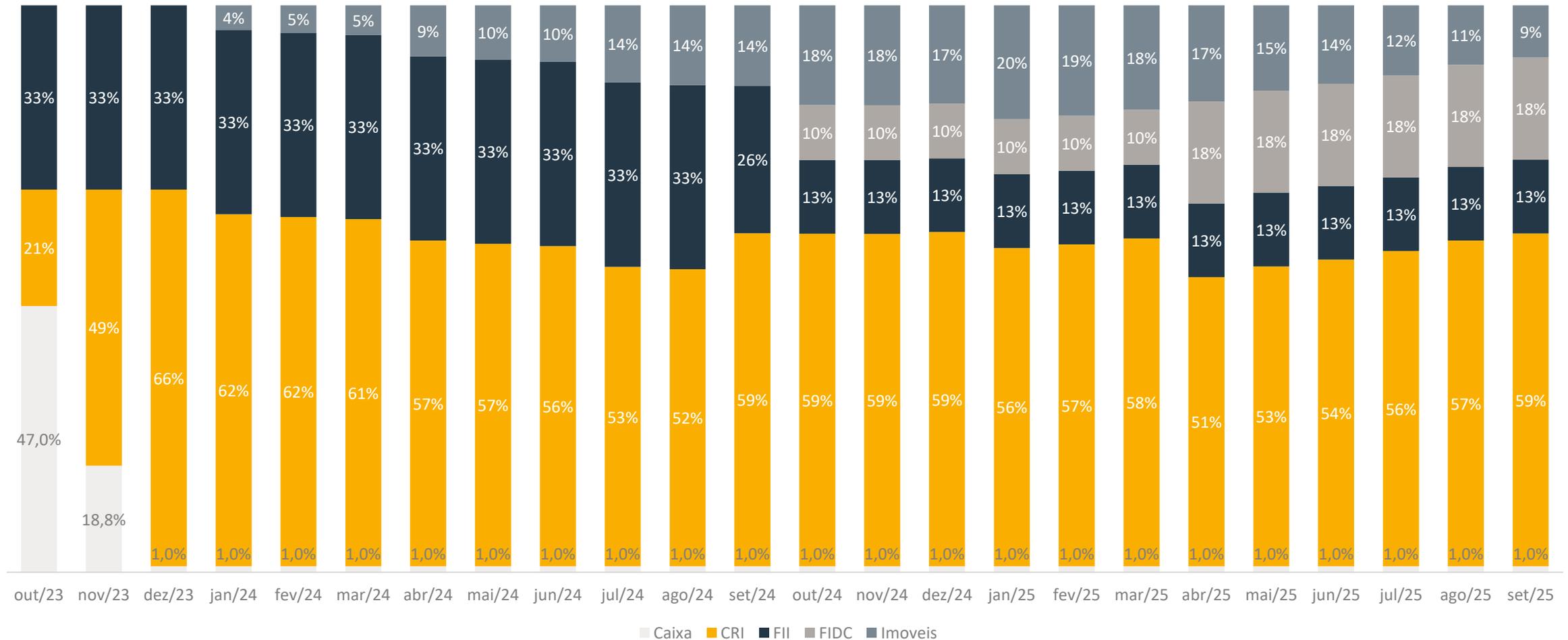
Páginas 251 e 252 do Prospecto Preliminar

ATIVO	SETOR	TAXA (a.a.)	INDEXADOR	JUROS	ESTRATÉGIA	ALOCÇÃO ANO 1 (R\$ MM)	ALOCÇÃO ANO 2 (R\$ MM)	% CARTEIRA ANO 1	% CARTEIRA ANO 2
CRI 1	Corporativo	8,00%	IPCA	Mensal	Renda	15,0	15,6	4,3%	4,3%
CRI 2	Corporativo	2,10%	CDI	Mensal	Renda	17,0	17,6	5,0%	5,0%
CRI 3	Corporativo	3,00%	CDI	Mensal	Renda	27,0	27,6	8,4%	8,4%
CRI 4	Corporativo	11,00%	IPCA	Mensal	Renda	29,0	29,6	9,1%	9,1%
CRI 5	Corporativo	3,00%	CDI	Mensal	Renda	24,0	24,6	7,4%	7,4%
CRI 6	Corporativo	5,00%	CDI	Mensal	Renda	28,0	28,6	8,8%	8,8%
CRI 7	Corporativo	3,00%	CDI	Mensal	Renda	26,0	26,6	8,1%	8,1%
CRI 8	Corporativo	3,00%	CDI	Mensal	Renda	25,0	25,6	7,7%	7,7%
FII 1	Corporativo	11,21%	IPCA	Mensal	Renda	18,3	8,9	6,3%	3,1%
FII 2	Corporativo	9,36%	IPCA	Mensal	Renda	18,3	8,9	6,3%	3,1%
FII 3	Logístico	8,18%	IPCA	Mensal	Renda	11,8	2,4	0,8%	0,8%
FII 4	Logístico	8,69%	IPCA	Mensal	Renda	13,8	4,4	1,5%	1,5%
FII 5	Shopping	8,98%	IPCA	Mensal	Renda	16,3	6,9	5,6%	2,4%
FII 6	Shopping	8,87%	IPCA	Mensal	Renda	15,3	5,9	5,3%	2,1%
FIDC 1	Corporativo	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	0,0	27,9	0,0%	9,7%
FIDC 2	Corporativo	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	0,0	23,9	0,0%	8,3%
Imóvel 1	Comercial	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	15,6	0,0	5,4%	0,0%
Imóvel 2	Comercial	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	13,3	0,0	4,6%	0,0%
Imóvel 3	Comercial	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	12,0	4,5	4,2%	1,6%
Imóvel 4	Comercial	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	0,0	9,6	0,0%	3,3%
Imóvel 5	Comercial	12,00%	IPCA	Mensal	Renda	0,0	12,5	0,0%	4,3%
Caixa	-	-	CDI	Mensal	Renda	3,0	3,0	1,0%	1,0%

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: Fator

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

CURVA DE ALOCAÇÃO



Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: Fator

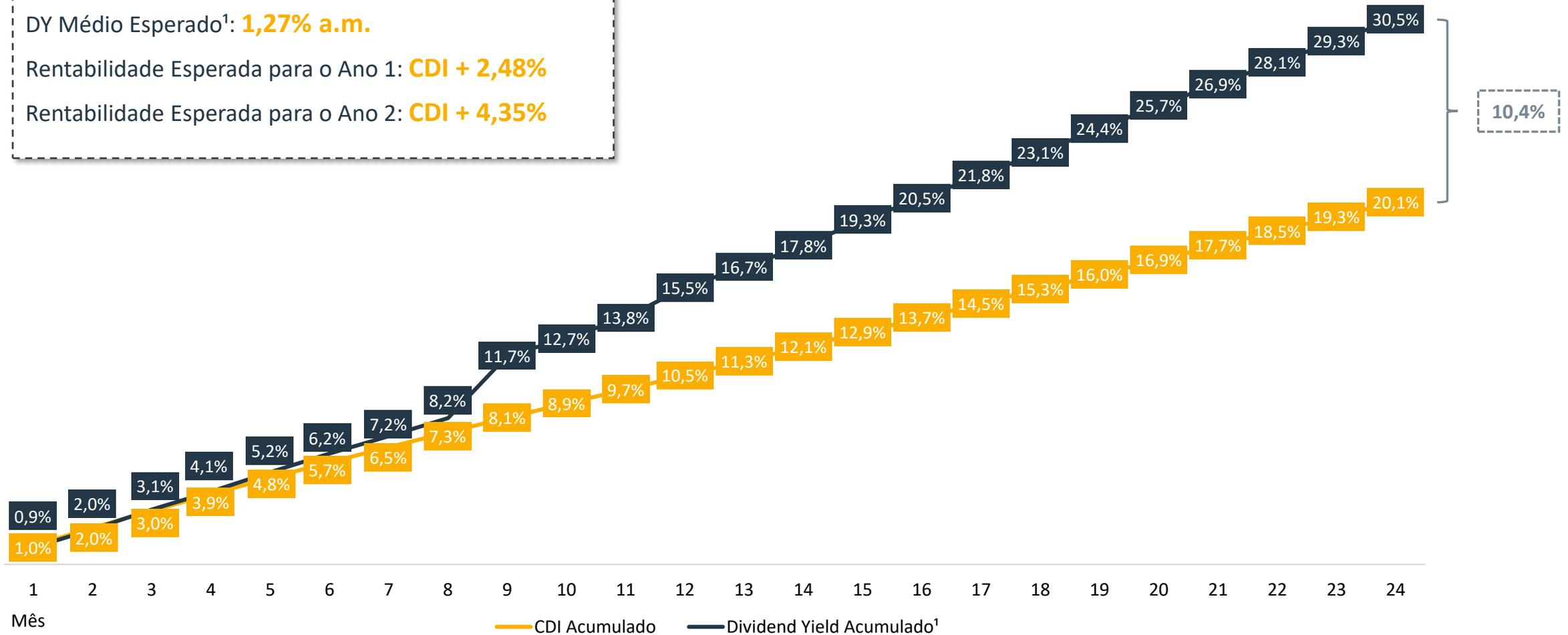
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

RENTABILIDADE PROJETADA

DY Médio Esperado¹: **1,27% a.m.**

Rentabilidade Esperada para o Ano 1: **CDI + 2,48%**

Rentabilidade Esperada para o Ano 2: **CDI + 4,35%**



Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Período de out/23 a out/25 e as rentabilidades calculadas sobre o valor integralizado no Fundo; (1) Considerando *gross up* de 15%;

Fonte: Fator

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

POR QUE INVESTIR



Flexibilidade e gestão ativa na exposição direcional na classe de ativos



Diversificação como estratégia principal, alocando em high yield, high grade e ativos diretos



Proteção de capital para criação de valor no médio prazo aos cotistas



Momento propício: spread para o **DY** dos FIs em patamar **2x acima** da média histórica



Track Record de mais de 10 anos do FII Verità – VRTA11



Equipe experiente com mais de 12 anos de atuação no mercado imobiliário

1. Sobre a Gestora
2. Track Record Fator Verità (VRTA11)
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Panorama de Mercado
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade
- 6. Características da Oferta**
7. Fatores de Risco

CARACTERÍSTICA DA OFERTA

Fundo	Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
Emissão	Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas
Forma de Distribuição	Rito ordinário com melhores esforços
Gestor	FAR - Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)
Administrador	Banco Fator S.A.
Coordenador Líder	Banco Fator S.A.
Coordenadores Contratados	Genial Investimentos S.A. Warren Investimentos Ltda.
Objetivo do Fundo	Alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos a fim de proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas
Público Alvo	A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, e (ii) investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Local de Negociação de Cotas	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (código de negociação: VRTM11)
Assessor Legal	Demarest Advogados

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

CARACTERÍSTICA DA OFERTA

Volume Total da Emissão	R\$ 297.000.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões de reais)
Quantidade de Cotas	29.700.000 (vinte e nove milhões e setecentas mil) cotas
Preço de Subscrição	R\$ 10,00 (dez reais) - considerando a Taxa de Distribuição Primária
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil reais)
Investimento Mínimo	R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 100 cotas
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação de Cotas
Oferta Não Institucional	No mínimo, 5.940.000 (cinco milhões novecentas e quarenta mil) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Volume da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume da Oferta
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso a demanda dos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas Prioritárias para Oferta Não Institucional, os Coordenadores poderão optar entre: (a) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas Iniciais indicado nos respectivos Documentos de Aceitação e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (b) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Volume da Oferta, para um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Documentos de Aceitação da Oferta Não Institucional
Taxa de Administração	0,20% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Gestão	0,90% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B5 ¹

CRONOGRAMA

#	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Ordinário da Oferta na CVM	18/08/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	02/10/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	03/10/2023
4	Início do Período de Reserva	09/10/2023
5	Encerramento do Período de Reserva	25/10/2023
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	26/10/2023
7	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	26/10/2023
8	Início do Período de Subscrição	27/10/2023
9	Encerramento do Período de Subscrição	09/11/2023
10	Realização do Procedimento de Alocação	13/11/2023
11	Data de Liquidação	17/11/2023
12	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/04/2024

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

CONTATOS DISTRIBUIÇÃO



Coordenador Líder

Lucas Stefanini
(11) 3049-6015
lstefanini@fator.com.br

Luis Sales
(11) 3049-6037
lsales@fator.com.br

Gustavo Curcio
(11) 3049-6149
gcurcio@fator.com.br

Lucca Lestingi
(11) 3049-6278
llestingi@fator.com.br



Coordenador Contratado

Rodrigo Hiltz

Júlia Duarte

Isabella Suleiman
ol-distribuicao@genial.com.br
(11) 3206-8000



Coordenador Contratado

Gustavo Kosnitzer
(51) 99329-3009
gustavo.kosnitzer@warren.com.br

Fernando José
(51) 97756-5206
fernando.jose@warren.com.br

Natan Santos
(11) 97182-2644
natan.santos@warren.com.br

1. Sobre a Gestora
2. Track Record Fator Verità (VRTA11)
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Panorama de Mercado
5. Pipeline e Estudo de Viabilidade
6. Características da Oferta
- 7. Fatores de Risco**

FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

I. Escala qualitativa de risco: maior

Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos Ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. Assim, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Por fim, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Riscos de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração de propriedade de Cotas

Poderá ocorrer situação em que um Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por participação societária ou contrato, venha a adquirir parcela substancial das Cotas, caso em que este Cotista ou grupo de Cotistas passará a contar com posição relevante ou dominante no Fundo, com impacto na liquidez das Cotas e na deliberação em Assembleias Gerais.

Nesta hipótese, por exemplo, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por este Cotista ou grupo de Cotistas, em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Em adição, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, ao Cotista, que seja pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim, eventual superação desse percentual máximo poderá gerar impactos tributários adversos ao Cotista ou grupo de Cotistas de que trata este fator de risco.

Riscos de diluição dos Cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá ser realizada nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, a atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão. Neste contexto, caso o direito de preferência não seja atribuído, ou, caso venha a sê-lo, o Cotista deixe de exercê-lo, há o risco de diluição da participação dos Cotistas impactados.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados 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. Em particular, há o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da modificação de qualquer elemento do tributo (fato gerador, alíquota ou base de cálculo, por exemplo), da criação de novo tributo, da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação ou limitação de isenções, imunidades ou alíquotas vantajosas vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

FATORES DE RISCO

Riscos Tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”), para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não sejam aplicados recursos em 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. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. Conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

II. Escala qualitativa de risco: médio

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Em adição, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não existirão conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Gestor, e outros prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza um potencial conflito de interesses e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral, não obstante exista, na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que procurem coibir o conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua titularidade, pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

FATORES DE RISCO

Assim, tendo em vista que: (i) a aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) a contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) a admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, da: (i) possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Caso os itens (i) a (iii) acima citados não sejam aprovadas na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, a continuidade do Fundo poderá não ser perseguida. Nesta hipótese, o Administrador: (i) deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores por eles integralizados até então, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e (ii) poderá proceder com a liquidação do Fundo, caso a continuidade do Fundo não seja necessária.

Riscos operacionais

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo, por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Custodiante e do auditor independente do Fundo, conforme estabelecidas nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, de administração do Fundo, de controladoria de Ativos e de escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos jurídicos

O Fundo e os emissores dos Ativos poderão ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas com os Ativos Alvo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. No entanto, 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 e os emissores dos Ativos obterão resultados favoráveis nas demandas relacionadas com os Ativos Alvo. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

III. Escala qualitativa de risco: menor

Risco relacionado à classe única de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM nº 472/2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM 175, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E AOS ATIVOS ALVO

I. Escala qualitativa de risco: maior

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os instrumentos de investimento que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, devedores, coobrigados, sócios e/ou contrapartes em estruturas de garantia, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento previstos em seus instrumentos de investimento. Eventos que afetam as condições financeiras destas pessoas, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podem comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos destas pessoas, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos instrumentos de investimento, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos Ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos integrantes da carteira do Fundo poderá impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo

O investimento em Ativos Alvo, inclusive em CRI, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente excussão das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis e outros bens não-líquidos na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de excussão das eventuais garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores ou outros prestadores de serviços para defesa dos direitos do Fundo, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo ou dos respectivos lastros pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras correspondentes. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

FATORES DE RISCO

Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI

A Lei nº 14.430 dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que “os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, 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” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê 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”. Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que créditos imobiliários, delas decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários de companhias securitizadoras emissoras de CRI e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico de tais companhias, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI, dentre estes o Fundo, de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado da emissão de CRI em questão, os quais podem não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora dos CRI perante aqueles credores, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo investirá, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado de seu contrato lastro, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições estabelecidas no respectivo termo de securitização, 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). Neste contexto, ainda, o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos referidos CRI.

Além disso, a capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento por devedor(es), coobrigado(s), sócio(s) e/ou contraparte(s) em estruturas de garantia dos créditos imobiliários que lastreiam os 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 dos montantes devidos de forma integral e respectiva pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRI, 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 dos CRI poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

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 e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os Cotistas apórem 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 chamados a aportar recursos no 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 referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada negativamente, bem como os Cotistas.

O processo de análise realizado pelo Gestor nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, estes permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Alvo, dentre os quais há cotas de fundos de investimento. Ainda assim, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos de investimento investidos pelo Fundo, caso em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos em tais veículos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário para os seus titulares. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos destes valores mobiliários auferidos por FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando as alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a estes ativos, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

O Fundo poderá investir diretamente em Ativos Alvo, o que não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre eles. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco referente à jurisprudência sobre securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Os CRI objeto de investimento pelo Fundo estão sujeitos a tais situações, as quais, ocorridas, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo.

Riscos relativos às Aplicações Financeiras

As Aplicações Financeiras estão sujeitas a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços das Aplicações Financeiras poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços das Aplicações Financeiras sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, as Aplicações Financeiras estão sujeitas à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão, também, trazer impactos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá incorrer, também, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda das Aplicações Financeiras em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Aplicações Financeiras, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização das Aplicações Financeiras. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO

II. Escala qualitativa de risco: médio

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, ainda que tais operações sejam projetadas para proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo será conduzido diretamente pelo Gestor e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, conseqüentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez. Caso o Gestor opte por negociar os CRI de titularidade do Fundo, não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e, conseqüentemente, de que o Fundo, enquanto titular dos CRI, conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao patrimônio do Fundo e afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo

Os documentos de emissão dos Ativos Alvo poderão prever a possibilidade de pré-pagamento ou amortização extraordinária, situações que, ocorridas, podem afetar o patrimônio do Fundo caso o Gestor não consiga reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que afeta, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo

Em relação aos Imóveis adquiridos pelo Fundo, enquanto os instrumentos de aquisição dos referidos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis em questão serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade de tais Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou participação em Imóveis ou veículos de investimento que invistam em Imóveis, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive Sociedades Imobiliárias. 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. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis em si.

Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na aquisição dos Ativos Alvo.

Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a Imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização será equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização será integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada. Ainda, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado às contingências ambientais dos Imóveis

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis que venham a integrar o Patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis, que são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Os rendimentos do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de Imóveis 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 e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA

FATORES DE RISCO

I. Escala qualitativa de risco: maior

Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

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

Adicionalmente, na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de Distribuição Parcial, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta. Os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Aplicações Financeiras realizadas no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua adesão à Oferta a determinado montante de distribuição da Oferta.

Risco de não integralização pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Volume 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.

II. Escala qualitativa de risco: médio

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, os Investidores que subscreverem as Cotas no âmbito da Oferta receberão, quando ocorrida a Liquidação da Oferta, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Volume Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada ou Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária.

Risco de conflito de interesses relacionado ao estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade apresentado no Anexo III ao Prospecto foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “Informações sobre as Partes, Relacionamento e Potenciais Conflitos de Interesse” no Prospecto, é possível que haja falhas em tais procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

FATORES DE RISCO

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas no Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, 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.

Informações contidas no prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Caso não seja a ocorrência de determinadas Condições Precedentes, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido, mediante apresentação pelas partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.