

# Oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do fundo

EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII

R\$ 150.000.005,52

(Cento e cinquenta milhões e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

Gestora

**EQI / asset**

Administradora

**btg**pactual

Coordenador Líder

**Guide**



## DISCLAIMER

- Este material publicitário foi preparado pela EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ("EQI" ou "Gestora"), na qualidade de gestora do EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII ("Fundo") exclusivamente como material de divulgação ("Material Publicitário") para as apresentações realizadas no âmbito da distribuição primária de cotas da 2ª (Segunda) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160" respectivamente), com base em informações prestadas pela Gestora e seus representantes e constantes do regulamento do Fundo ("Regulamento") e não implica, por parte do BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM ("Administradora" ou "BTG") e da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES ("Coordenador Líder" ou "Guide"), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.
- Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio.
- A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados"). A Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no Artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.
- O PRESENTE CONSISTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.
- O INVESTIMENTO NAS COTAS CONSISTE EM INVESTIMENTO DE RISCO.
- Este Material Publicitário está sendo apresentado a Investidores Qualificados exclusivamente para fins de avaliação dos termos e condições da Oferta. Cada Investidor Qualificado concorda que este Material Publicitário não poderá ser copiado, reproduzido, encaminhado ou disponibilizado a quaisquer terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito do Coordenador Líder. Ainda, o Investidor Qualificado se compromete a manter permanentemente confidenciais todas as informações contidas neste Material Publicitário e a utilizá-las com o único objetivo de avaliar um possível investimento no Fundo. Adicionalmente, este Material Publicitário não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na Internet ou em estabelecimentos abertos ao público.
- Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.
- Este Material de Divulgação contém informações prospectivas, as quais são apenas estimativas, que não devem ser interpretadas como garantia de futura performance ou interpretado como uma recomendação de investimento e poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Não é assegurado que as informações prospectivas constantes deste Material de Divulgação representarão fielmente todos os termos e condições do Fundo, das Cotas e/ou da Oferta. Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados ao Fundo e às Cotas que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações contidas neste Material de Divulgação.

## DISCLAIMER

- Os Investidores Qualificados devem ter disponibilidade e capacidade financeira para realizar investimentos no Fundo, observado os respectivos perfis de risco. Os Investidores Qualificados deverão realizar suas próprias investigações e avaliações com relação ao Fundo e à Oferta e não deverão interpretar o conteúdo do presente Material de Divulgação como recomendação de subscrição e integralização das Cotas, ou consultoria jurídica, fiscal, de investimento ou qualquer outro tipo de recomendação ou consultoria, devendo consultar seus próprios advogados, consultores empresariais e consultores tributários quanto a um potencial investimento no Fundo. De nenhuma forma o Fundo, a Administradora ou a Gestora, e seus respectivos sócios, afiliadas e empregados, serão responsáveis perante qualquer terceiro (inclusive Investidores Qualificados) por qualquer investimento, decisão de negócio realizado ou ação tomada com base nas informações, declarações e estimativas contidas nesta apresentação ou por qualquer dano consequente, especial ou similar. Ao Investidor Qualificado caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca do investimento no Fundo.
- A Oferta não é adequada aos Investidores Qualificados que (a) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou no investimento nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e (b) necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas do Fundo, uma vez que o Fundo é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo possível o resgate das Cotas anteriormente à liquidação do Fundo, e, não há garantias de que as Cotas terão liquidez.
- O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (Suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.
- O investimento nas Cotas apresenta riscos para os Investidores Qualificados. Ainda que a Administradora 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 os Investidores Qualificados.
- AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUAISQUER TERCEIROS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.
- As apresentações aos Investidores Qualificados, no âmbito da Oferta, poderão ser realizadas por videoconferência. Tais apresentações não poderão ser gravadas, reproduzidas, encaminhadas ou disponibilizadas, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros sem o consentimento prévio e por escrito do Coordenador Líder.
- A AUTORIZAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DO FUNDO E A CONCESSÃO DO REGISTRO AUTOMÁTICO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.
- ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES. A VERSÃO FINAL DESTES MATERIAIS DE DIVULGAÇÃO PODERÁ SER DISPONIBILIZADA A TODOS INVESTIDORES QUALIFICADOS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.
- O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela EQI sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento, este Material de Divulgação e os demais documentos da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## DISCLAIMER

- Os termos e expressões iniciados em maiúsculo, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material de Divulgação e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e/ou demais documentos da Oferta disponibilizados aos Investidores Qualificados.
- Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3.
- O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INVESTIMENTOS NO FUNDO DEVEM SER ANALISADOS PELOS INVESTIDORES QUALIFICADOS ANTES DA SUBSCRIÇÃO DE QUAISQUER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA.
- Não obstante a diligência da Administradora e da EQI em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental, risco regulatório, risco de concentração, risco proveniente do uso de derivativos, risco proveniente da alavancagem do fundo, risco decorrente de investimento em fundos estruturados, riscos relacionados ao investimento nos fundos investidos e, mesmo que a Administradora e a EQI mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
- O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.
- Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.
- QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.
- NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. O FUNDO PODERÁ REALIZAR APLICAÇÕES QUE COLOQUEM EM RISCO PARTE OU A TOTALIDADE DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO. O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

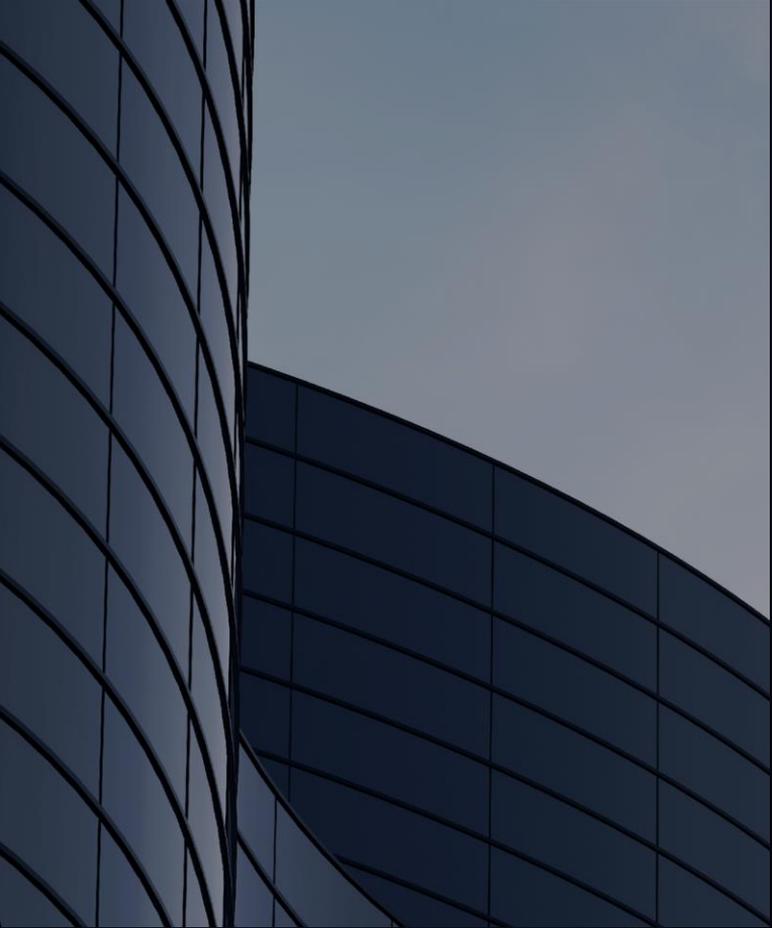
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO FORAM RESUMIDAS E NÃO TÊM O OBJETIVO DE SEREM COMPLETAS. O PRESENTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES E NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DEVE SE BASEAR NA VERACIDADE, ATUALIDADE OU COMPLETUDE DESSAS INFORMAÇÕES OU OPINIÕES.
- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.
- O FUNDO APRESENTA RISCOS DE LIQUIDEZ ASSOCIADOS ÀS CARACTERÍSTICAS DOS SEUS ATIVOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, DE MODO QUE AS COTAS SOMENTE SERÃO RESGATADAS EM CASO DE AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.
- AINDA, ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” CONFORME EM VIGOR (“CÓDIGO ANBIMA”). O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
- O Coordenador Líder, a Gestora, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus diretores, seus funcionários, e demais colaboradores não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente Material de Divulgação. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a alteração sem prévio aviso.
- Este Material de Divulgação não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor.
- A Administradora, o Gestor, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus diretores, funcionários e demais colaboradores, podem deter investimentos e/ou assessorar e/ou intermediar operações envolvendo os ativos financeiros e/ou companhias emissoras mencionados no documento.
- OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO FATORES DE RISCO DO PROSPECTO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. Maiores informações e as cópias do Regulamento podem ser obtidas nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3.
- AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS E À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

## DISCLAIMER

- ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
- O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.
- TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. ]
- O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE AQUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DA EQI, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.
- O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26 INCISO VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160 POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, ESTANDO DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO 160.
- A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ANBIMA EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE BASE DE DADOS DA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4 °, INCISO I, E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ATUALMENTE VIGENTE.
- NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS AO PÚBLICO EM GERAL APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES APÓS A PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. NÃO OBSTANTE, AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, APÓS A PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, ENTRE OS INVESTIDORES E INVESTIDORES QUALIFICADOS OU INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

- 
1. [Termos e Condições da Oferta](#)
  2. [EQI Asset](#)
  3. [Panorama Setorial](#)
  4. [Estratégia e Alocação](#)
  5. [Viabilidade](#)
  6. [Cronograma da Oferta](#)
  7. [Fatores de Risco](#)
  8. [Documentos](#)

## Características da oferta

<b>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão de Cotas do EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII, nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito do registro automático.
<b>Coordenador Líder da Oferta</b>	Guide Investimentos S.A. Corretora De Valores.
<b>Regime de Distribuição</b>	Melhores esforços de colocação.
<b>Montante Total da Oferta</b>	Até R\$ 150.000.005,52 (Cento e cinquenta milhões e cinco reais e cinquenta e dois centavos), correspondente à 15.243.903 (Quinze milhões, duzentos e quarenta e três mil, novecentos e três) de Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido).
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 9,84 (nove reais e oitenta e quatro centavos), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição.
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Aplicação Mínima por Investidor</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.009,04 (cinco milhões, nove reais e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente), correspondente a 508.131 (quinhentas e oito mil, cento e trinta e uma) Cotas.
<b>Condição e Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas</b>	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição: (i) na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (ii) nas datas de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, conforme cronograma estimativo da Oferta disposto no Prospecto. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. O “Termo de Aceitação da Oferta” a ser assinado pelos Investidores é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da oferta

### Público Alvo

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 30”), sendo “Qualificados”: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 999.999,84 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Não Institucionais”); (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (iii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iv) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (v) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM ou por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados; (vi) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (vii) investidores não residentes; (viii) fundos patrimoniais; e (ix) pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificação aprovada pela CVM como requisitos para registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analista de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus próprios recursos (“Investidores Institucionais” e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente “Investidores Qualificados” ou “Investidores”).

### Data de Início da Oferta

11 de outubro de 2023.

### Data de Encerramento da Oferta

Quando atingido o Montante Total da Oferta ou o prazo legal, o que ocorrer primeiro.

### Custo Unitário de Distribuição

Custo Unitário de Distribuição - Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da 2ª Emissão, apurada com base nos custos estimados da Oferta, correspondente a R\$ 0,33 (trinta e três centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 2ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 10,17 (dez reais e dezessete centavos) por Cota da 2ª Emissão.

## Características da oferta

### **Direito de Preferência**

Nos termos do Artigo 15, § 2º, II do Regulamento, é assegurado aos atuais Cotistas do Fundo, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas até o fechamento do dia 17 de outubro de 2023 (“Data-Base do Direito de Preferência”), o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo (“Direito de Preferência”). O Direito de Preferência poderá ser exercido a partir de 19 de outubro de 2023 até o dia 01 de novembro de 2023 junto à B3 e até o dia 03 de novembro de 2023 junto ao Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), total ou parcialmente, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 3,03361253731 (“Fator de Proporção”).

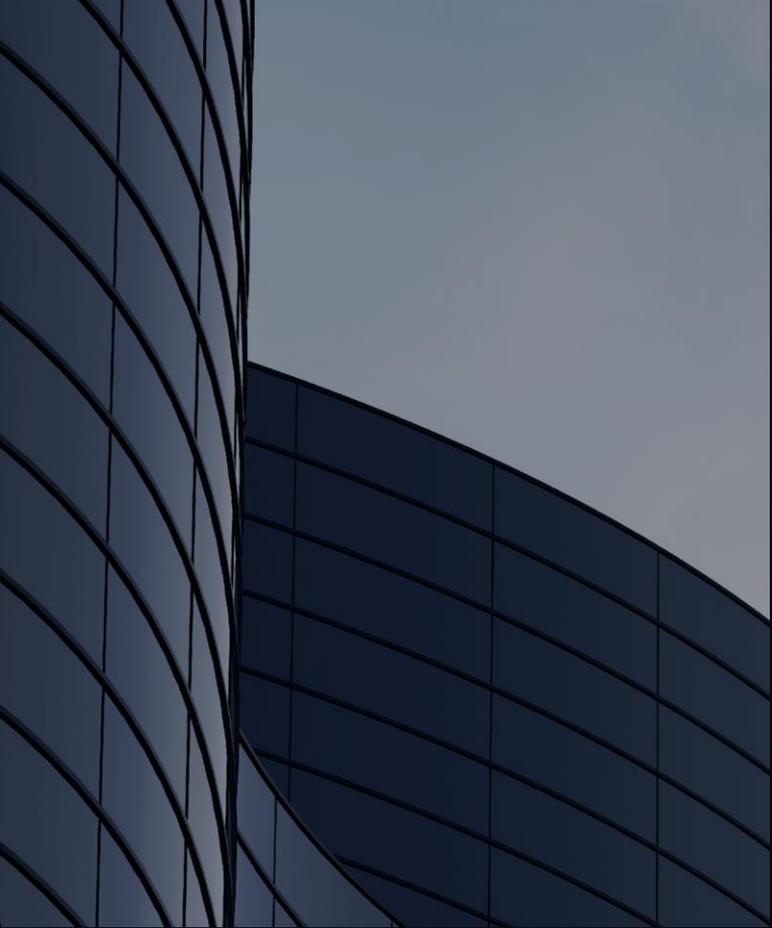
### **Admissão à Negociação em Mercados Organizados**

As Cotas da 2ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001 25 (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características do fundo

<b>Fundo</b>	EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII.
<b>CNPJ</b>	41.076.380/0001-25.
<b>Administradora</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
<b>Gestor</b>	EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.
<b>Objetivo do Fundo</b>	O Fundo tem por objeto a realização de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, conforme previsto no Capítulo “Do Objeto” do Regulamento.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
<b>Remuneração Alvo</b>	IPCA + 9,0%. a.a.
<b>Amortização de Cotas</b>	De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.
<b>Público Alvo</b>	O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.
<b>Taxa de Administração</b>	1,00% (um inteiro por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculado (a.i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que engloba os serviços de administração, controladoria, custódia e gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA acrescido de (b) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IPCA-IBGE, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros.
<b>Classificação ANBIMA</b>	Gestão Ativa Títulos e Valores Mobiliários.

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. [EQI Asset](#)
  3. Panorama Setorial
  4. Estratégia e Alocação
  5. Viabilidade
  6. Cronograma da Oferta
  7. Fatores de Risco
  8. Documentos

# Trajetória de Crescimento do Grupo EQI



## Visão Geral

2020 fundada por profissionais com experiência de mercado

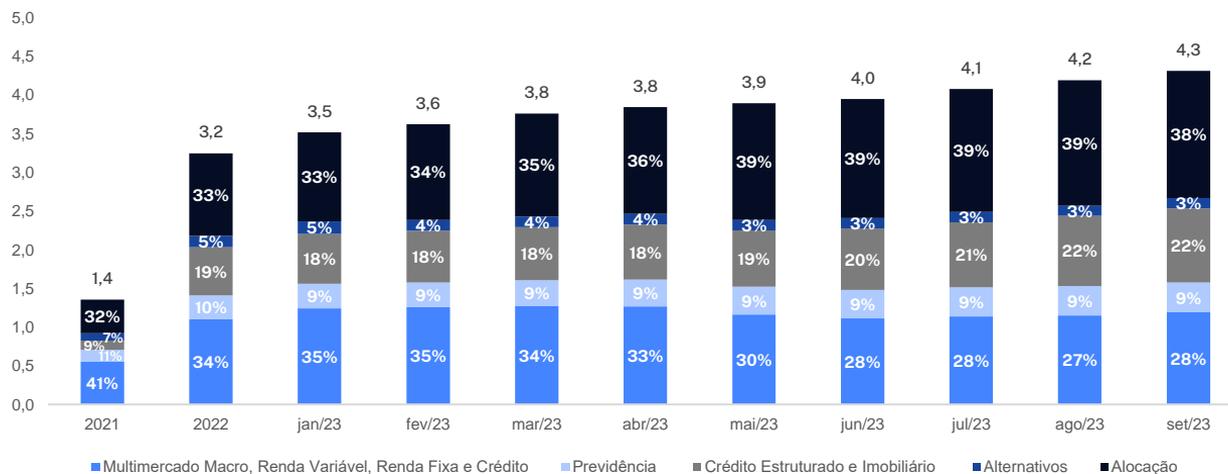
Gestão fundamentada em processo

6 Comitês de Investimento

+ 50 Profissionais, sendo 35 dedicados à gestão

+ R\$4,3 bilhões sob gestão

Evolução AuM (R\$ Bi)



Fonte: EQI Asset, Setembro 2023

## Estratégias

Renda Variável

Renda Fixa

Multimercados

Crédito Privado

Crédito Estruturado

Imobiliário

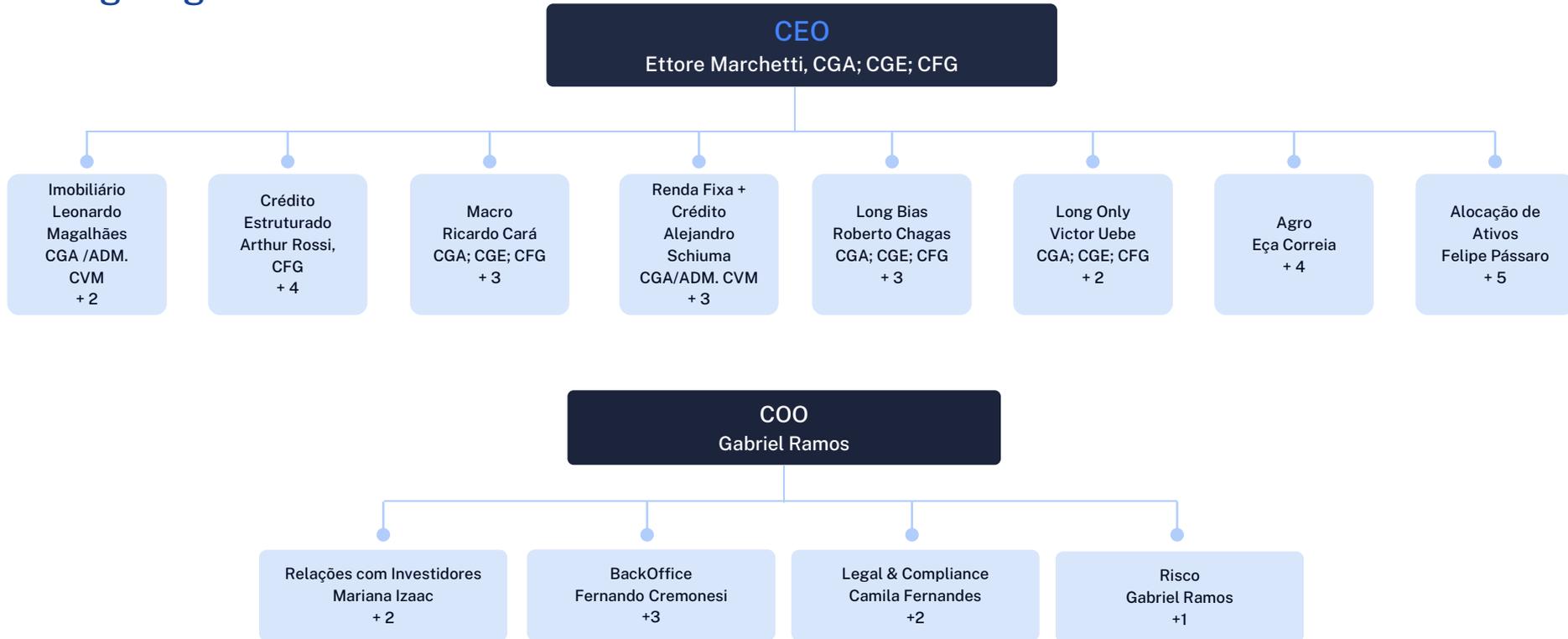
FIP – Fundo de Investimento em Participações

Carteiras Administradas

Fundos Exclusivos

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Organograma



## Equipe Imobiliário



### Ettore Marchetti

CEO

Com mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, sendo 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG.



### Gabriel Ramos

COO & RI

Gabriel é formado em economia pela UFF e tem mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou como RI na ARX, na GAP e na Trafalgar. Também atuou como Business Development Manager no Canadá.



### Leonardo Magalhães

Gestor de Fundos Imobiliários

Com 10 anos de atuação no mercado financeiro, foi analista e gestor de fundos nas gestoras Ático e Áureo. É formado em Economia pela PUC Rio, possui certificação CGA e é candidato ao Nível II do CFA.



### Jaimes Neto

Associado de Fundos Imobiliários

Formado em Relações Internacionais pela Faculdade de Economia da FAAP, com passagem pela área internacional do Bicbanco com mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, atuando como Key Account e operações estruturadas no Grupo Almeida Junior.



## Processo de Investimento

Sólido processo de investimento e tomada de decisão, focados na busca da melhor relação de risco & retorno para os investidores.



## Imobiliário e Crédito Estruturado

### **EQIR11 | PL: 49,4M**

#### **EQI Recebíveis Imobiliários FII**

Fundo Imobiliário de Crédito.

Remuneração Alvo: IPCA + 9,0% a.a.  
Dividend Yield Anualizado: 14,0% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Público Geral

### **FII SC | PL: 65,2M**

#### **FII Multiestratégia Santa Catarina**

FII Multiestratégia voltado para financiamento de construção alto padrão em Santa Catarina.

Remuneração Alvo: TIR entre 18% a 20% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados

### **Sifra Energy - Podium | PL: 320,4M**

#### **Sifra Energy Podium – FIDC**

FIDC voltado para financiamento de fornecedores do grupo Petrobrás.

Cota Sênior: CDI + 3,00% a.a.  
Cota Mezanino: CDI + 6,00%a.a.  
Condomínio: Aberto  
Público Alvo: Investidores Qualificados

### **Microcrédito | PL: 152,9M**

#### **Microcrédito FIC FIM**

Fundo multimercado de crédito privado que investe em cotas de ativos de microcrédito.

Remuneração Alvo: CDI + 4,50% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados

### **Studio Z | PL: 33,1M**

#### **STZ Fornecedores FIDC**

FIDC voltado para financiamento de fornecedores de rede varejista.

Cota Sênior: CDI + 4,50% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados

### **Renda Mensal Pré | PL: 118,9M**

#### **Renda Mensal Prefixada FIC FIM**

O Fundo tem o objetivo de buscar a valorização de suas cotas por meio do financiamento de frotas de locadoras de veículos, indiretamente por meio de um FIDC.

Remuneração Alvo: 15,25% (pré)  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados

### **Tembici | PL: 113,1M**

#### **Tembici FIC FIM**

O Fundo tem como objetivo buscar valorização de suas cotas por meio da aplicação em cotas de emissão do TB1 FIDC através da aquisição de debêntures da Tembici Participações S/A.

Remuneração Alvo: CDI + 3,60% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados.

### **Luminus | PL: 25,7M**

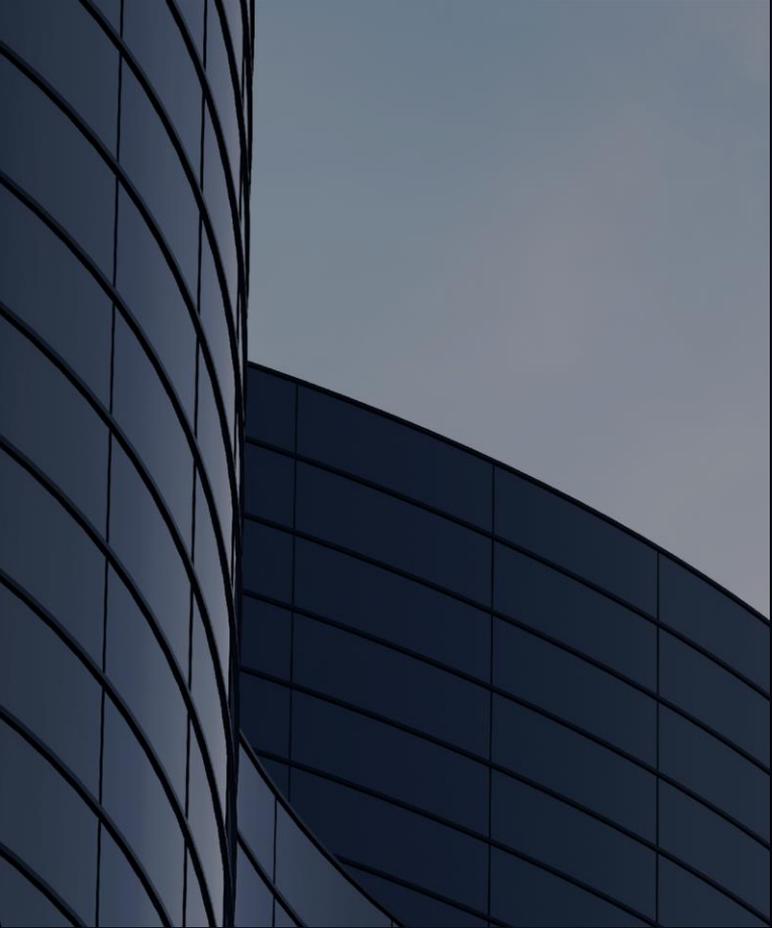
#### **Luminus FIC FIM CP**

O Fundo tem como objetivo buscar valorização de suas cotas por meio da aplicação em cotas sêniores de um FIDC de antecipação de recebíveis relacionados à iluminação pública e privada.

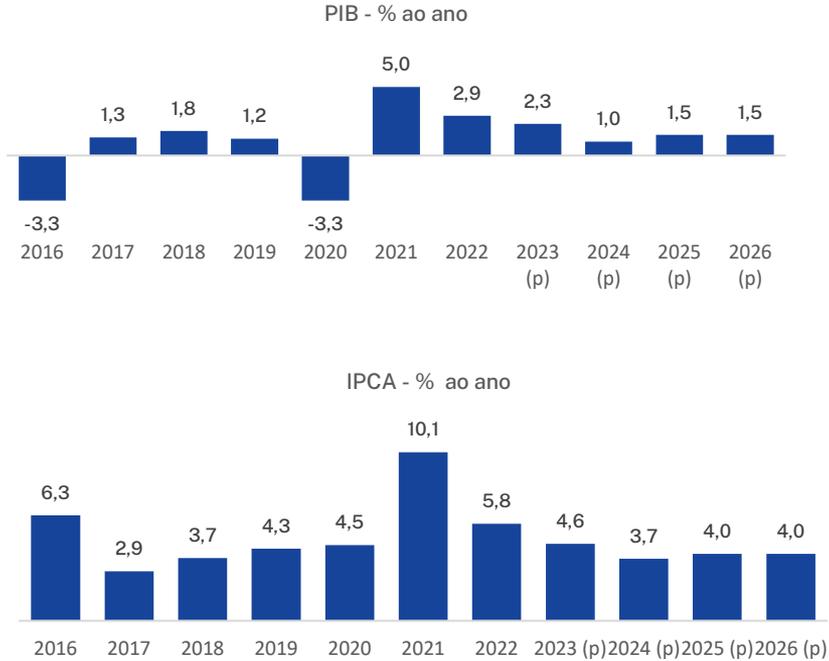
Remuneração Alvo: IPCA + 10,5% a.a.  
Condomínio: Fechado  
Público Alvo: Investidores Qualificados.

Fonte: EQI Asset e CVM. Referência 15/09/2023.

ESTA PREVISÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. OS VALORES DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO FORAM ARREDONDADOS.

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. EQI Asset
  3. **Panorama Setorial**
  4. Estratégia e Alocação
  5. Viabilidade
  6. Cronograma da Oferta
  7. Fatores de Risco
  8. Documentos

## Cenário Macro



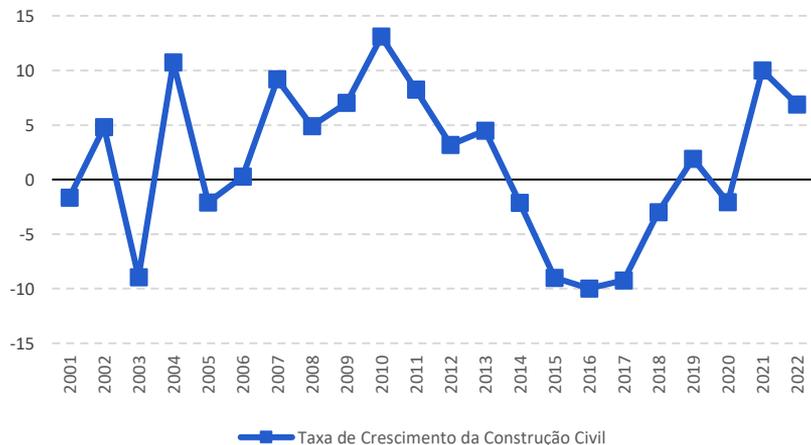
Fonte: IBGE, LCA Consultores. Elaboração: EQI Asset



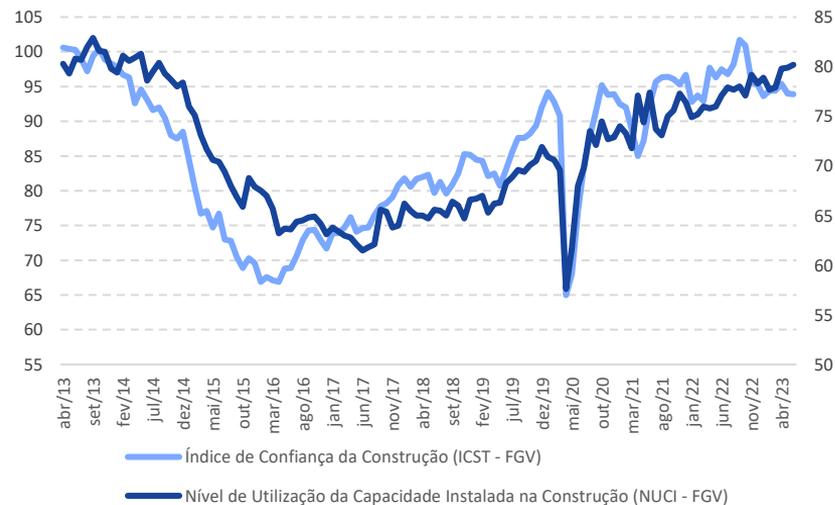
## Cenário Imobiliário

- Volta do crescimento do setor imobiliário
- Confiança do setor de construção segue recuperando

Taxa de Crescimento da Construção Civil Acumulada em 4 Trimestres (%)



Confiança da Construção

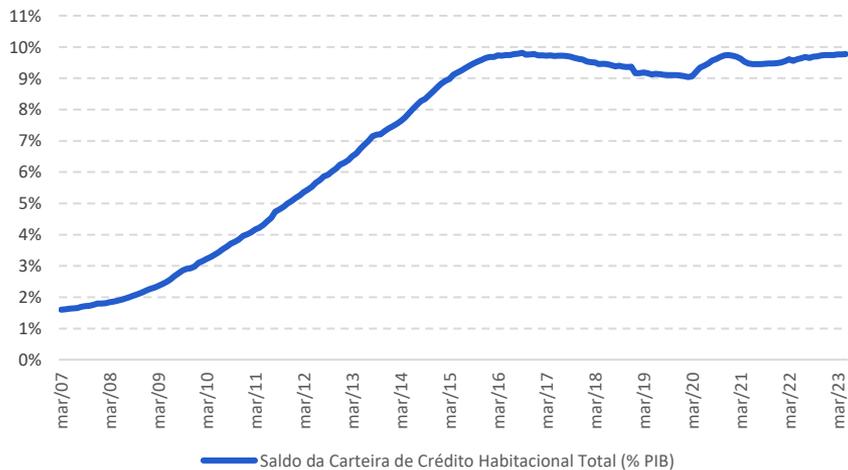


Fonte: IBGE, LCA Consultores. Elaboração: EQI Asset

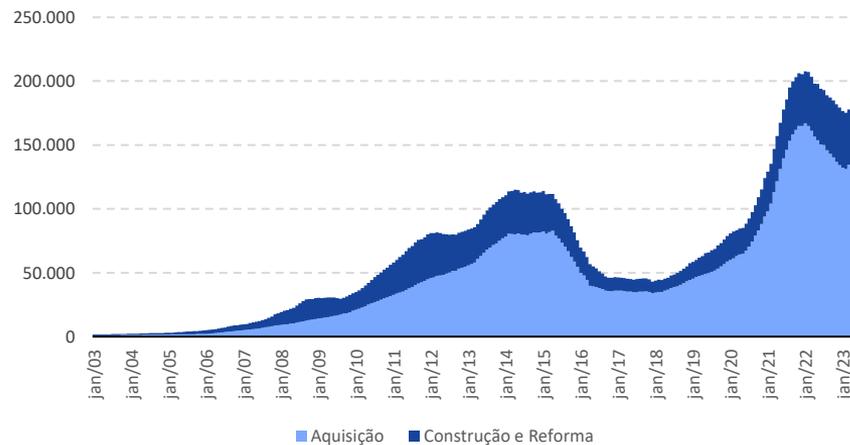
## Cenário Crédito

- Participação do crédito imobiliário no PIB próximo de 10%
- Forte demanda por crédito imobiliário a partir dos recursos da poupança (SBPE)

Saldo da Carteira de Crédito Habitacional Total (% PIB)



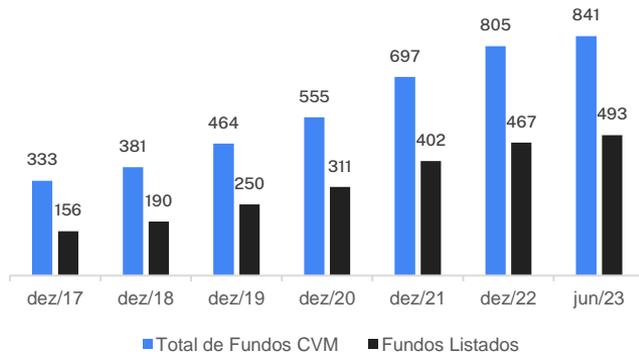
Concessão de Crédito Imobiliário SBPE – Acumulado 12 Meses (R\$ milhões)



Fonte: IBGE, LCA Consultores. Elaboração: EQI Asset

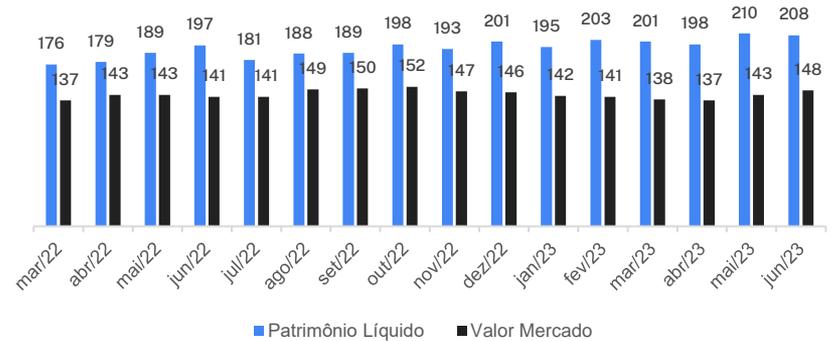
## Cenário Fundos Imobiliários

Evolução anual do número de FIIs entre os anos de 2017 e 2023



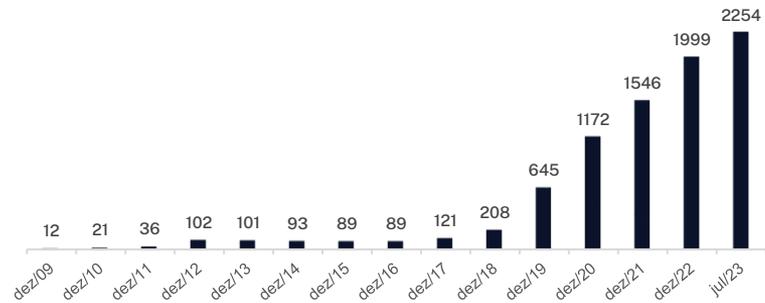
Fonte: B3

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões) dos FIIs no Brasil entre maio/22 e junho/23



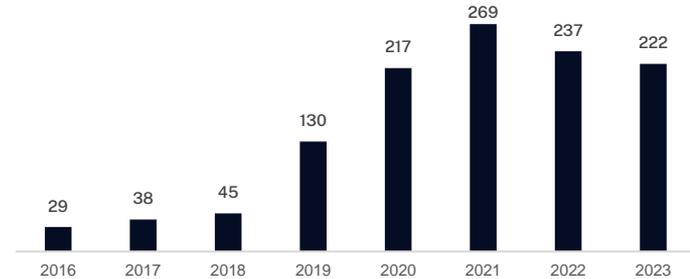
## Cenário Fundos Imobiliários

Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (milhares) no mercado brasileiro entre Dezembro/09 à Março/23



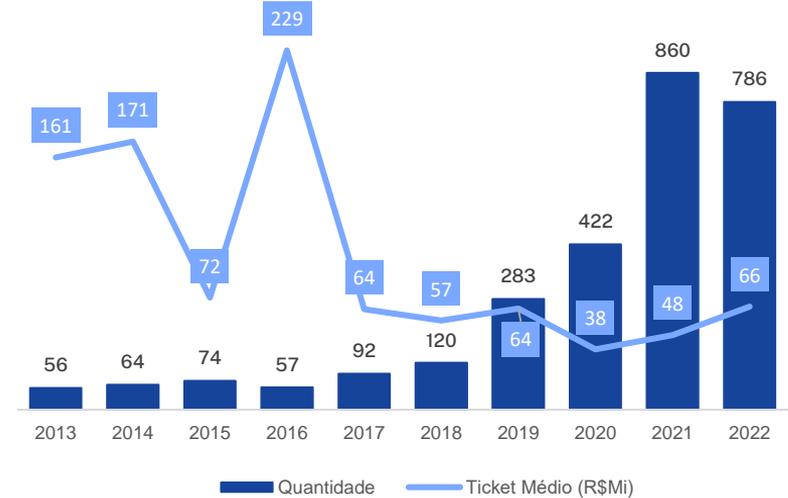
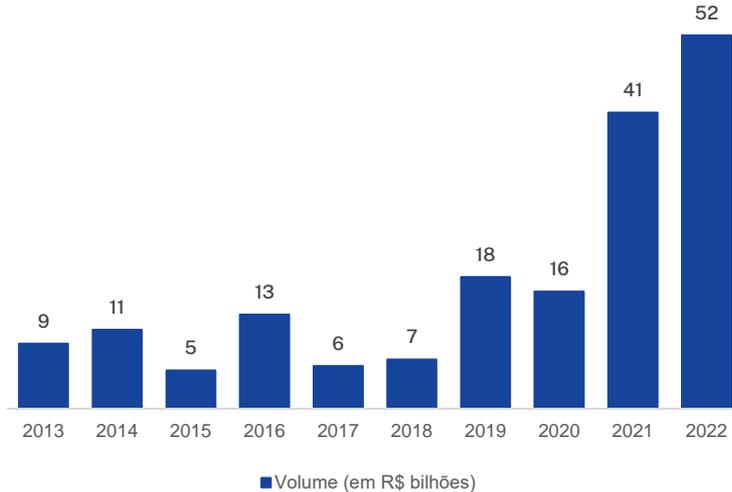
Fonte: B3

Média diária de negociações de investimento imobiliário (R\$ milhões por dia) na B3 entre 2016 à 2022



## Cenário CRIs

- O volume de CRI emitido vem crescendo na evolução anual, atingindo R\$52 bilhões em 2022
- A quantidade de operações emitidas em 2022 totalizou 786 à um ticket médio de R\$66 milhões



Fonte: Cetip. Elaboração: EQI Asset

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Panorama Setorial
4. [Estratégia e Alocação](#)
5. Viabilidade
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos

## Tese de Investimentos

### Oportunidade

- Distribuição mensal de renda e amortização.
- Portfólio exclusivo originado e negociado pela EQI Asset na busca pelas **melhores condições nos ativos**.
- Rentabilidade alvo de **IPCA + 8%** a.a. (líquido)
- O fundo busca fornecer acesso a investimentos outrora disponíveis apenas a investidores institucionais.

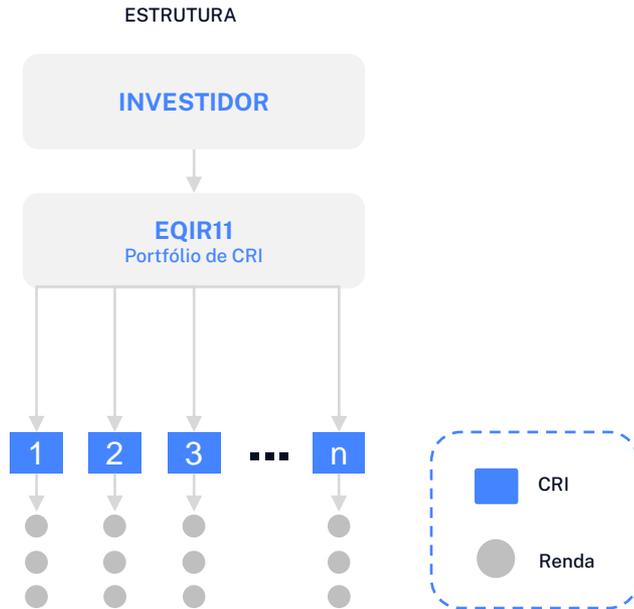
### Tese

- Se apropriar do ciclo de valorização do mercado imobiliário obtendo renda mensal e proteção patrimonial
- Montar um portfólio exclusivo de crédito da EQI Asset com foco em três tipos de operação: término de obra residencial, *built to suit* e pulverizado
- Estar posicionado em **diversos segmentos da economia** (imobiliário, logística, indústria, ...).

### Segurança

- Portfólio coberto por **estrutura robusta de garantias**: AF de imóvel, cotas de SPEs, aval dos sócios PF/PJ, fundo de obra, gatilhos de substituição de contratos, fundo de reserva e LTV (*loan to value*) alvo inferior a 70%
- Buscar ter uma ampla base de devedores com diversos perfis e de diferentes segmentos.
- Originadores e clientes que **investem capital relevante** nas operações sendo financiadas, gerando **alinhamento de interesses e proteção** aos investidores.

## Tese de Investimentos



### Primeiro passo

Investidor compra cotas do EQIR11 na B3

### Alocação

Alocação em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Financiamento de término de obra residencial, construções *built to suit* e pulverizados – carteiras de financiamento imobiliário e *home equity*

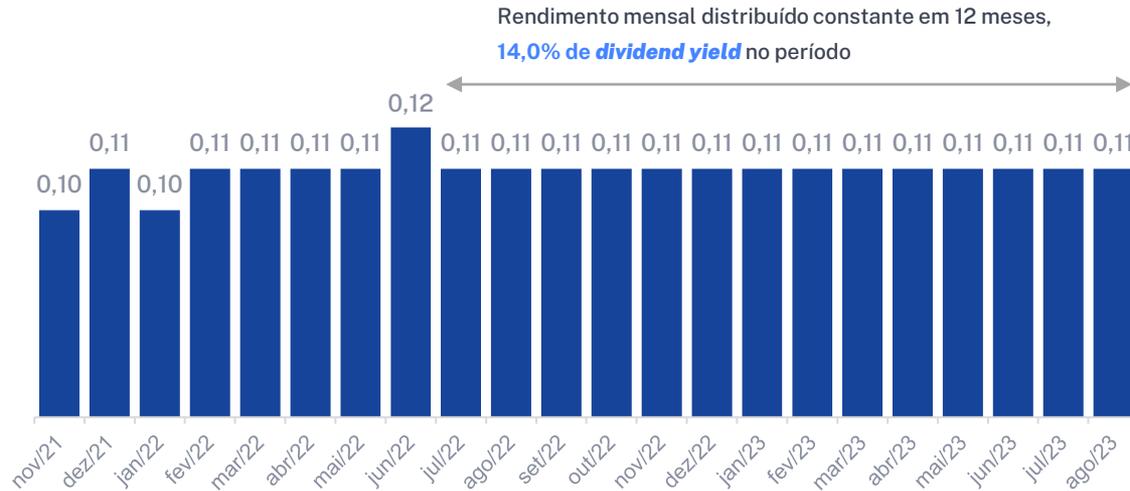
LTV =< 70%

### Renda

Pagamentos de juros e amortizações mensais a partir da alocação nos CRIs

## Evolução do rendimento mensal do fundo desde o IPO

A estratégia da gestão é trazer previsibilidade aos cotistas, normalizando o nível de rendimento distribuído na evolução mensal



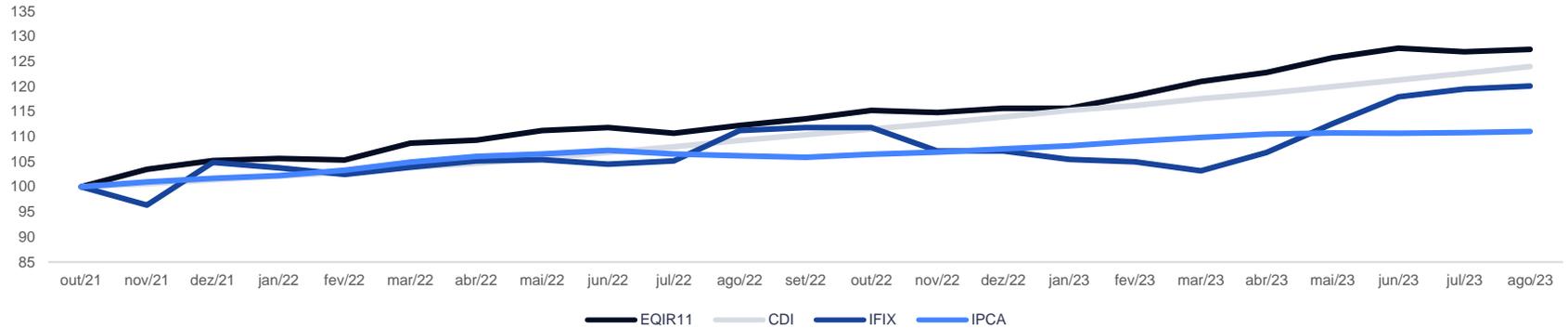
Dentro de um universo de 110 fundos imobiliários, o EQIR11 foi **18º maior *dividend yield*** nos últimos 12 meses

Fonte: BTG Pactual. Elaboração: EQI Asset.

**EQI** / asset

## Tese de Investimentos

Rentabilidade EQIR11



Rentabilidade	EQIR11	EQIR11 (Gross Up 15%)	CDI	IFIX	IPCA
Mensal	0,39%	0,45%	1,14%	0,50%	0,23%
Acumulado 2023	7,81%	9,19%	6,68%	14,42%	1,83%
Últimos 12 meses	12,22%	14,38%	12,29%	7,43%	4,91%
Acumulado no período	27,42%	32,25%	23,96%	20,08%	11,05%

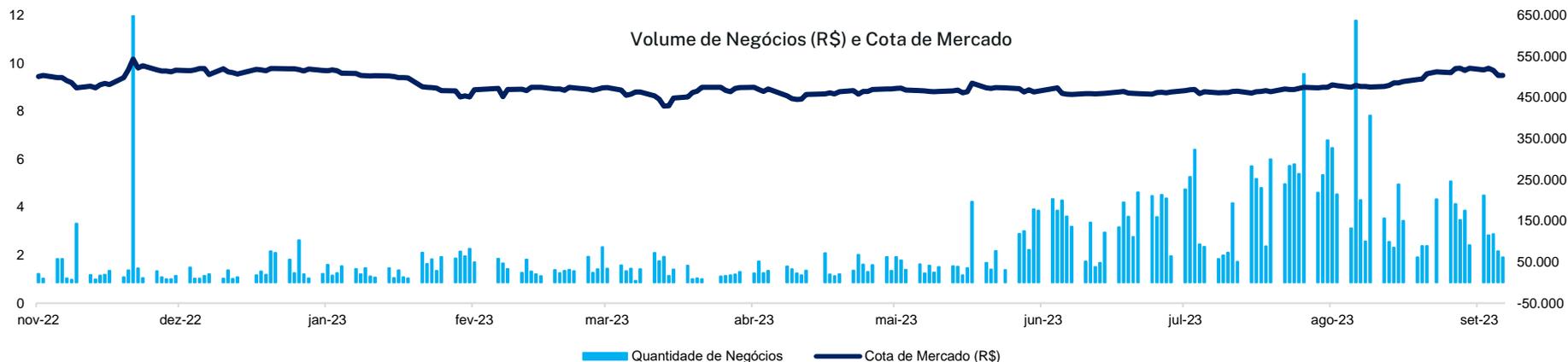
Fonte: Clube FII. Elaboração: EQI Asset.

**EQI** / asset

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

## Tese de Investimentos

	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23
Volume Negociado	79.563	8.617	576.669	4.376.763	2.921.267	727.545	864.118	815.377	427.739	838.775	2.372.915	3.379.537	5.875.968	2.603.024
Média Diária	3.616	454	28.833	218.838	139.108	33.070	48.007	35.451	23.763	38.126	112.996	160.930	255.477	130.151
Giro Mensal	0,08%	0,08%	0,74%	0,45%	0,87%	0,99%	0,99%	0,95%	2,34%	5,36%	6,73%	7,04%	9,00%	5,95%
Número de Cotistas	215	231	1.403	1.722	2.046	2.665	3.010	3.269	3.444	3.956	4.502	5.754	6.445	9.841



Fonte: B3, BTG Pacutal. Elaboração: EQI Asset.

EQI / asset

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Carteira EQIR11

Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV	
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.507.846	9,0%	4,3	50%	
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	12,00%	M-2	Mensal	3.466.148	6,9%	3,8	72%	
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	3.247.425	6,5%	1,3	46%	
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	3.232.666	6,5%	2,2	47%	
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.220.803	6,5%	4,0	N/A	
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.160.314	6,3%	4,4	64%	
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.800.445	5,6%	7,5	61%	
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.732.626	5,5%	5,9	77%	
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.679.326	5,4%	6,9	71%	
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.438.922	4,9%	2,8	54%	
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.418.004	4,8%	4,4	80%	
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.351.549	4,7%	2,1	N/A	
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.087.060	4,2%	4,1	55%	
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,00%	M-2	Mensal	1.850.909	3,7%	4,8	34%	
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.694.643	3,4%	4,6	53%	
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.584.048	3,2%	4,2	82%	
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	5,94%	M-3	Mensal	1.319.980	2,6%	6,6	36%	
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.214.123	2,4%	1,6	82%	
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-1	Anual	994.555	2,0%	6,3	42%	
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	863.832	1,7%	4,0	42%	
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	505.715	1,0%	4,1	N/A	
23F2472075	Tribeca	Construção	IPCA	10,05%	M-2	Mensal	504.562	1,0%	2,7	48%	
23G1200657	SWA	Construção	IPCA	9,84%	M-1	Anual	408.319	0,8%	2,5	47%	
		<b>Taxa Média:</b>	<b>IPCA +</b>	<b>8,82%</b>			<b>TOTAL:</b>	<b>49.283.823</b>	<b>99%</b>	<b>4,2</b>	<b>52%</b>

Fonte: BTG Pactual. Elaboração: EQI Asset

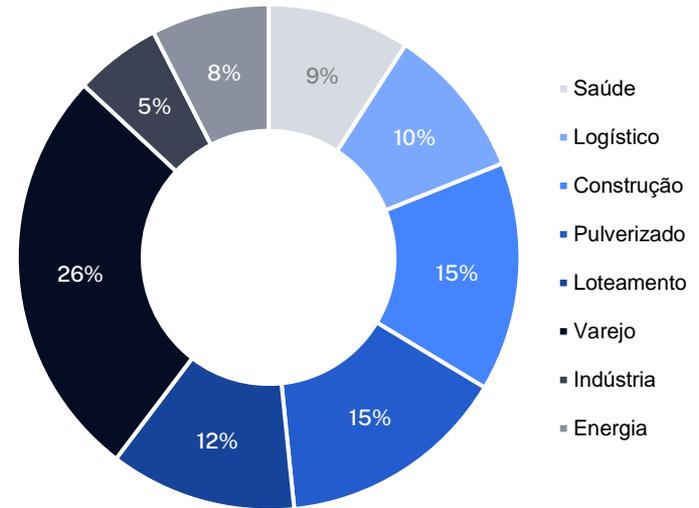
**EQI** / asset

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

## Carteira EQIR11



Diversificação por segmento

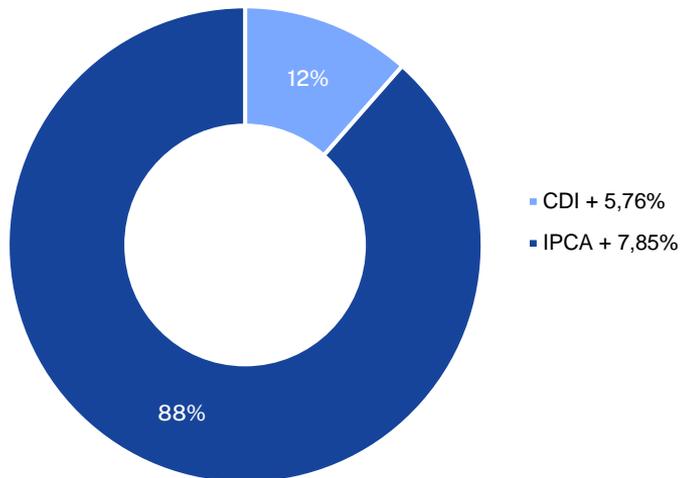


Fonte: BTG Pactual. Elaboração: EQI Asset

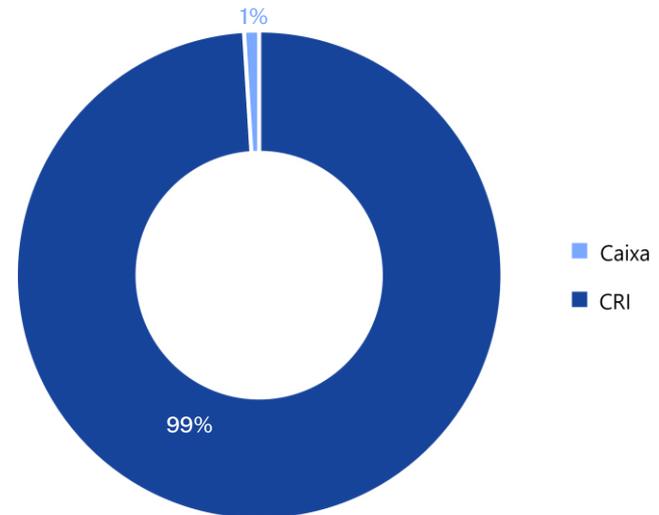
**EQI** / asset

## Carteira EQIR11

Taxa média da carteira  
por indexador



Alocação por ativo



Fonte: EQI Asset.

**EQI** / asset

## Carteira EQIR11

Originações Proprietárias

**Operação**

A EQI Partners estruturou a 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da CK Construções e Empreendimentos

Cliente



R\$ 34.000.000,00

**Operação**

A EQI Partners estruturou um Certificado de Recebíveis Imobiliários para Geração Distribuída de Energia no Estado do RJ

Cliente



R\$ 47.000.000,00

**Operação**

A EQI Partners estruturou um Certificado de Recebíveis do Imobiliários da ForGreen para Geração Distribuída de Energia no Estado de MG

Cliente



R\$ 112.000.000,00

**Operação**

A EQI Partners estruturou a 2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Teriva Urbanismo

Cliente



R\$ 39.000.000,00

**Operação**

A EQI Partners estruturou um Certificado de Recebíveis Imobiliários para a construtora Melchiorretto Sandri no Estado de SC

Cliente



R\$ 42.000.000,00

**Operação**

A EQI Partners estruturou um Certificado de Recebíveis Imobiliários para a Habitat Incorporadora no Estado de GO

Cliente

**HABITAT**

R\$ 110.000.000,00

## Ativos EQIR11



**CK**

**Localização:**  
Itajaí / Santa Catarina  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Construção  
**Empreendimento:**  
2 torres, 128 unidades com 84m<sup>2</sup>  
VGV: R\$75 milhões  
LTV: 70%  
Obras: 85,26%  
Entrega: Outubro 2023

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 22/07/2026  
**Lastro:** CCB  
**Código IF:** 21H0748795

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
3,2 milhões	6,50%	CDI + 6,8% a.a.	2,2 anos

Operação de término de obra do empreendimento Duo Praia Brava localizado em Itajaí, Santa Catarina, desenvolvido pela CK Construções e Empreendimentos.



**Opy**

**Localização:**  
Belo Horizonte / Minas Gerais  
[Acessar Google Maps](#)

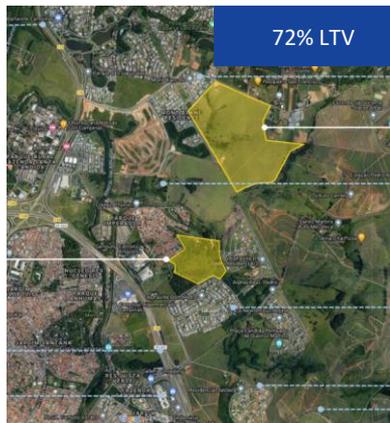
**Tipo:** Saúde  
**Empreendimento:**  
Área total: 46.000 m<sup>2</sup>  
Número de leitos: 460

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 15/08/2031  
**Lastro:** Debênture  
**Código IF:** 21H0888186

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
4,5 milhões	9,00%	CDI + 7,68% a.a.	4,3 anos

Operação de desenvolvimento do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais, operado pela Opy Health.

## Ativos EQIR11



### Lote 5

**Localização:**  
Campinas / São Paulo  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Loteamento  
**Empreendimento:**  
Unidades: 900 lotes de 402m<sup>2</sup>  
e 250 lotes de 506m<sup>2</sup>  
VG: R\$637,1 milhões

**Tomador:** Lote 5  
**Vencimento:** 25/08/2031  
**Lastro:** Debênture  
**Código IF:** 21H0891311

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
3,5 milhões	6,90%	IPCA + 12,0% a.a.	3,8 anos

Operação de aquisição de terreno e desenvolvimento dos empreendimentos Fazenda Baronesa e Fazenda Capuava localizados em Campinas, São Paulo, desenvolvidos pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano.



### Solfarma

**Localização:**  
Bebedouro / São Paulo  
[Acessar Google Maps](#)

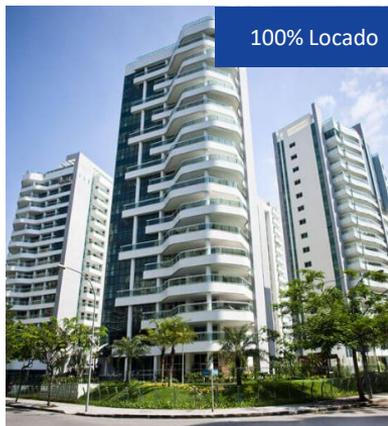
**Tipo:** Logístico  
**Empreendimento:**  
Área total: 32.757 m<sup>2</sup>  
Área construída: 72.600 m<sup>2</sup>

**Tomador:** Solfarma  
**Vencimento:** 24/04/2026  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 21E0665350

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
3,2 milhões	6,50%	IPCA + 7,00% a.a.	1,3 anos

Operação de construção de centro de distribuição localizado em Bebedouro, São Paulo, para a distribuidora de alimentos e produtos farmacêuticos, Solfarma Distribuidora.

## Ativos EQIR11



100% Locado

### KWP Diferencial

**Localização:**  
Seropédica / Rio de Janeiro  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Energia  
**Empreendimento:**  
3 usinas fotovoltaicas  
Capacidade Instalada (MWp): 10,9  
Fator de Capacidade: 19,0%  
Entrega: Agosto 2023

**Tomador:** SPEs da Operação  
**Vencimento:** 24/11/2032  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 22K1685406

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
3,2 milhões	6,50%	IPCA + 11,0% a.a.	4,0 anos

Operação de construção de três usinas fotovoltaicas localizadas em Seropédica, Rio de Janeiro, desenvolvidas pela KWP Energia e Diferencial Participações para atender condomínios residenciais e comerciais de alto padrão.



100% Locado

### Oba Hortifruti

**Localização:**  
Diversa

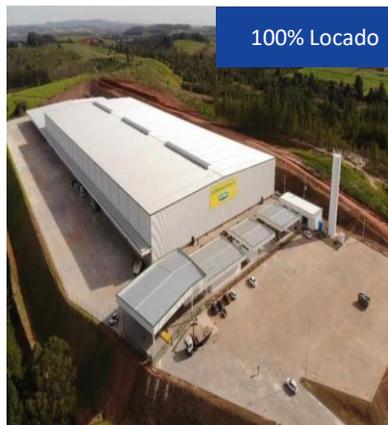
**Tipo:** Energia  
**Empreendimento:**  
Área total: 32.757 m<sup>2</sup>  
Área construída: 10.584 m<sup>2</sup>

**Tomador:** Oba Hortifruti  
**Vencimento:** 27/06/2033  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 21F0950174

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
3,2 milhões	6,30%	IPCA + 6,4% a.a.	4,4 anos

Operação de construção de quatro unidades do grupo Oba Hortifruti localizadas em São Bernardo do Campo, Campinas, São José dos Campos e São José do Rio Preto, São Paulo, desenvolvidas pela Cabef Empreendimentos e Participações.

## Ativos EQIR11



### Quero Quero

**Localização:**  
Sapiranga / Rio Grande do Sul  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Varejo  
**Empreendimento:**  
Área total: 123.983 m<sup>2</sup>  
Área construída: 25.000 m<sup>2</sup>

**Tomador:** Quero Quero  
**Vencimento:** 20/07/2041  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 20G0926014

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,8 milhões	5,60%	IPCA + 5,7% a.a.	7,5 anos

Operação de construção de centro de distribuição localizado em Sapiranga, Rio Grande do Sul, para a varejista de material de construção, Quero Quero.



### Sotreq

**Localização:**  
Parauapebas / Pará  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Indústria  
**Empreendimento:**  
Área total: 48.400 m<sup>2</sup>  
Área construída: 15.86

**Tomador:** Sotreq  
**Vencimento:** 10/12/2036  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 21B0631104

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,7 milhões	5,50%	IPCA + 6,25% a.a.	5,9 anos

Operação de construção de galpão logístico localizado em Parauapebas, Pará, para a revendedora de máquinas pesadas, Sotreq.

## Ativos EQIR11

100% Locado



### Pague Menos

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Varejo  
**Empreendimento:**  
6 usinas fotovoltaicas  
Capacidade Instalada (MWp): 5,4

**Tomador:** SPE da operação  
**Vencimento:** 14/11/2040  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 20K0696607

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,7 milhões	5,40%	IPCA + 7,90% a.a.	6,9 anos

Operação de construção de usinas fotovoltaicas localizadas no Acre, Amapá, Amazonas, Rondônia, Roraima e Tocantins para atender unidades consumidoras da rede de farmácias Pague Menos.



### Pulverizado Ourinvest

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Pulverizado

**Número de contratos:** 85  
**Taxa dos Contratos:** IPCA + 0,92% a.m.

**Tomador:** SPE da operação  
**Vencimento:** 10/06/2036  
**Lastro:** Pulverizado  
**Código IF:** 21F0568989

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,4 milhões	4,80%	IPCA + 6,50% a.a.	4,4 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de contratos de compra e venda de empreendimentos residenciais desenvolvidos pelas construtoras e incorporadoras Helbor, Setin, Ekko e Godoi.

## Ativos EQIR11



### Teriva

**Localização:**  
Atibaia e Bragança Paulista / São Paulo

[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Loteamento  
**Empreendimento:**  
Unidades: 814 lotes  
VGV: R\$157,4 milhões

**Tomador:** Teriva  
**Vencimento:** 14/07/2026  
**Lastro:** CCI  
**Código IF:** 23C2831601

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,4 milhões	4,90%	CDI + 3,50%	2,8 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de loteamentos localizados em Atibaia e Bragança Paulista, São Paulo, e Campina Grande, Paraíba, desenvolvidos pela Teriva Urbanismo.



### Casa e Vídeo

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Varejo

Receita líquida 2022: R\$1,4 bilhão  
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais 2022: R\$151 milhões

**Tomador:** Casa e Vídeo  
**Vencimento:** 16/08/2027  
**Lastro:** Debênture  
**Código IF:** 21H0001405

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,4 milhões	4,70%	IPCA + 7,36% a.a.	2,1 anos

Operação de reembolso de despesas e abertura de lojas da rede varejista Casa e Vídeo.

## Ativos EQIR11



### Sinal

**Localização:**  
São Caetano do Sul / São Paulo  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Varejo  
**Empreendimento:**  
Área total: 47.452 m<sup>2</sup>  
Área construída: 19.432 m<sup>2</sup>

**Tomador:** SPE da operação  
**Vencimento:** 16/11/2032  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 20K0568000

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
2,1 milhões	4,20%	IPCA + 7,50% a.a.	4,1 anos

Operação de construção de galpão logístico localizado em São Caetano do Sul, São Paulo, para a rede de concessionária de veículos, Grupo Sinal.



### Wimo

**Localização:**  
Diversas

**Tipo:** Pulverizado

**Número de contratos:** 121  
**Taxa dos Contratos:** IPCA + 1,23% a.m.

**Tomador:** Pulverizado  
**Vencimento:** 16/11/2032  
**Lastro:** Pulverizado  
**Código IF:** 21D0779652

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,9 milhão	3,70%	IPCA + 7,50% a.a.	4,8 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais – *home equity* – originados pela Wimo.

## Ativos EQIR11



### Pontte

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Pulverizado

Número de contratos: 96  
Taxa dos Contratos: IPCA + 1,00% a.m.

**Tomador:** SPE da operação  
**Vencimento:** 14/04/2036  
**Lastro:** Pulverizado  
**Código IF:** 21D0402879

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,7 milhão	3,40%	IPCA + 6,50% a.a.	4,6 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais – *home equity* – originados pela Pontte.



### Yazaki

**Localização:**  
Bonito / Pernambuco  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Logístico  
**Empreendimento:**  
Área total: 92.633 m<sup>2</sup>  
Área construída: 19.577 m<sup>2</sup>

**Tomador:** SPE da operação  
**Vencimento:** 10/06/2033  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 21B0527235

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,6 milhão	3,20%	IPCA + 9,19% a.a.	4,2 anos

Operação de construção de galpão logístico localizado em Bonito, Pernambuco, para a empresa de autopeças Yazaki.

## Ativos EQIR11



36% LTV

### Creditas

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Pulverizado

Número de contratos: 356  
Taxa dos Contratos: IPCA + 0,84% a.m.

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 15/10/2040  
**Lastro:** Pulverizado  
**Código IF:** 20J0837185

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,3 milhão	2,60%	IPCA + 6,50% a.a.	6,6 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais – *home equity* – originados pela Creditas.



80% Vendido

### Minas Brisa

**Localização:**  
Nova Lima / Minas Gerais  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Construção  
**Empreendimento:**  
172 unidades com 82m<sup>2</sup> a 113m<sup>2</sup>  
GVV: R\$230 milhões

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 22/09/2026  
**Lastro:** CCB  
**Código IF:** 21I0912120

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,2 milhão	2,40%	IPCA + 7,50% a.a.	1,6 anos

Operação de término de obra dos empreendimentos Condomínio Prime House e Up Town localizados em Nova Lima, Minas Gerais, desenvolvidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários.

## Ativos EQIR11



### Habitat

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Construção

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 15/06/2033  
**Lastro:** CCI  
**Código IF:** 23G0006401

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
1,0 milhão	2,0%	IPCA + 10,00% a.a.	6,3 anos

Operação de antecipação de carteira de recebíveis de loteamentos e término de obra de empreendimentos verticais localizados em Rio Verde, Mineiros, Goiatuba e Itaberaí, Goiás, e Unai, Minas Gerais, desenvolvidos pela Habitat Construtora e Incorporadora.



### MS Incorporadora

**Localização:**  
Blumenau e Porto Belo/ Santa Catarina  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Construção  
**Empreendimento:**  
Unidades: 328 lotes  
VGV: R\$85,1 milhões

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 26/10/2028  
**Lastro:** CCI  
**Código IF:** 23D1293668

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
0,9 milhão	1,70%	IPCA + 10,00% a.a.	4,0 anos

Operação de término de obra dos empreendimentos MS Avivah Residence e MS Smart Porto Belo localizados em Blumenau e Porto Belo, Santa Catarina, desenvolvidos pela MS Incorporadora.

## Ativos EQIR11



Em Obras

### ForGreen

**Localização:**  
Diversa

**Tipo:** Energia  
**Empreendimento:**  
3 usinas fotovoltaicas  
Capacidade Instalada (MWp): 9,2  
Fator de Capacidade: 20,5%  
Entrega: Outubro 2023

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 26/01/2033  
**Lastro:** BTS  
**Código IF:** 23B0493519

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
0,5 milhão	1,0%	IPCA + 10,86% a.a.	4,1 anos

Operação de construção de usinas fotovoltaicas localizadas em Bom Sucesso, São Sebastião do Oeste, Divinópolis e Cordisburgo, Minas Gerais, desenvolvidas pela ForGreen Energia.



55% Vendido

### Tribeca

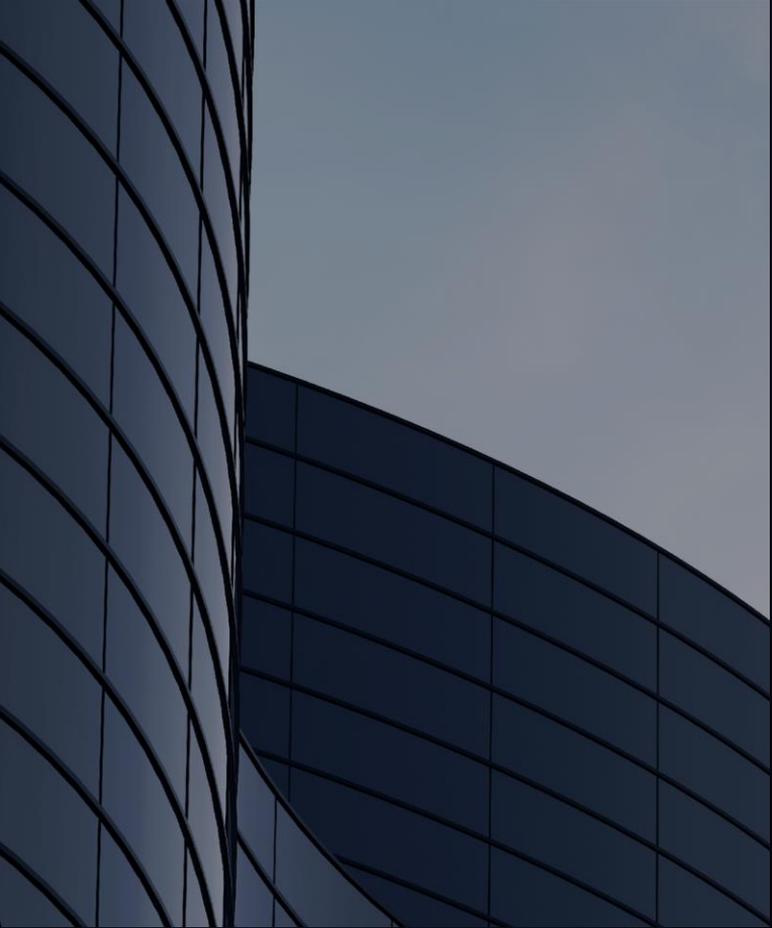
**Localização:**  
Londrina / Paraná  
[Acessar Google Maps](#)

**Tipo:** Construção  
**Empreendimento:**  
Unidades: 128  
VGv: R\$51 milhões

**Tomador:** SPE da Operação  
**Vencimento:** 15/10/2026  
**Lastro:** Nota Comercial  
**Código IF:** 23F2472075

Volume em R\$	% PL	Taxa emissão	Duration
0,5 milhão	1,0%	IPCA + 10,00% a.a.	2,7 anos

Operação de término de obra do empreendimento Tribeca localizado em Londrina, Paraná, desenvolvido pela Montrecon Construções.

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. EQI Asset
  3. Panorama Setorial
  4. Estratégia e Alocação
  5. [Viabilidade](#)
  6. Cronograma da Oferta
  7. Fatores de Risco
  8. Documentos

## Pipeline Indicativo EQIR11

Pipeline	Segmento	Localização	Volume (R\$ milhões)	Taxa (% a.a.)	LTV
<b>Forgreen</b>	Energia	Patos de Minas, Sacramento, Coromandel e Piumhi, Minas Gerais	5,0	IPCA + 10,86%	N/A
<b>Habitat</b>	Construção	Rio Verde, Goiatuba, Itaberaí e Mineiros, Goiás, Unaí, Minas Gerais e Lucas do Rio Verde, Mato Grosso	8,0	IPCA + 10,35%	42%
<b>CRI 3</b>	Construção	São Paulo, São Paulo	4,0	IPCA + 9,84%	47%
<b>CRI 4</b>	Construção	Rio Claro, São Paulo	3,0	IPCA + 10,00%	71%
<b>CRI 5</b>	Construção	Brasília, Distrito Federal	7,5	IPCA + 9,75%	78%
<b>CRI 6</b>	Construção	São Paulo, São Paulo	1,0	CDI + 4,00%	63%
<b>CRI 7</b>	Energia	Cuiabá, Mato Grosso	3,0	IPCA + 9,00%	N/A
<b>CRI 8</b>	Construção	Londrina, Paraná	5,0	IPCA + 10,00%	50%
<b>CRI 9</b>	Varejo	São Paulo, São Paulo	10,0	IPCA + 7,50%	45%
<b>CRI 10</b>	Construção	São Paulo, São Paulo	10,0	IPCA + 8,00%	60%
<b>CRI 11</b>	Logística	Varginha, Minas Gerais	7,5	IPCA + 8,25% a.a.	57%
<b>CRI 12</b>	Construção	Rondonópolis, Mato Grosso	8,0	CDI + 4,50%	71%
<b>CRI 13</b>	Varejo	São Sebastião, São Paulo	8,0	CDI + 7,00%	60%
<b>CRI 14</b>	Logística	Santa Catarina	10,0	IPCA + 8,50%	57%
<b>CRI 15</b>	Indústria	São Paulo	9,0	IPCA + 9,00%	53%
<b>CRI 16</b>	Logística	Minas Gerais	10,0	IPCA + 8,00%	44%
<b>CRI 17</b>	Varejo	São Paulo	10,0	IPCA + 7,75%	65%
<b>CRI 18</b>	Varejo	São Paulo	8,0	IPCA + 9,50%	70%
<b>CRI 19</b>	Pulverizado	São Paulo	7,0	IPCA + 9,00%	35%
<b>CRI 20</b>	Pulverizado	Goiás	6,0	IPCA + 9,50%	41%
<b>CRI 21</b>	Pulverizado	São Paulo	10,0	IPCA + 9,00%	33%

Resumo	
LTV Ponderado	51%
Taxa de Remuneração Média das Operações em IPCA +	9,76%
Volume Total (R\$mi)	150,0

Projeção Macro - Final 2023	
IPCA	4,93%
CDI	11,75%
IGP-M	-3,54%

Fonte: EQI Asset

**EQI** / asset

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Projeção da Carteira EQIR11 após a oferta

Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.507.846	2,26%	4,3	50%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	12,00%	M-2	Mensal	3.466.148	1,74%	3,8	72%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	3.247.425	1,63%	1,3	46%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	3.232.666	1,62%	2,2	47%
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.220.803	1,62%	4,0	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.160.314	1,59%	4,4	64%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.800.445	1,41%	7,5	61%
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.732.626	1,37%	5,9	77%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.679.326	1,34%	6,9	71%
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.438.922	1,22%	2,8	54%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.418.004	1,21%	4,4	80%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.351.549	1,18%	2,1	N/A
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.087.060	1,05%	4,1	55%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,00%	M-2	Mensal	1.850.909	0,93%	4,8	34%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.694.643	0,85%	4,6	53%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.584.048	0,79%	4,2	82%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	5,94%	M-3	Mensal	1.319.980	0,66%	6,6	36%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.214.123	0,61%	1,6	82%
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-1	Anual	994.555	0,50%	6,3	42%
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	863.832	0,43%	4,0	42%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	505.715	0,25%	4,1	N/A
23F2472075	Tribeca	Construção	IPCA	10,05%	M-2	Mensal	504.562	0,25%	2,7	48%
23G1200657	SWA	Construção	IPCA	9,84%	M-1	Anual	408.319	0,20%	2,5	47%
-	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	5.000.000	2,51%	4,1	N/A
-	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-1	Anual	8.000.000	4,01%	6,3	42%
-	CRI 3	Construção	IPCA	9,84%	M-2	Mensal	4.000.000	2,01%	1,6	47%
-	CRI 4	Construção	IPCA	10,00%	M-2	Mensal	3.000.000	1,51%	2,5	71%
-	CRI 5	Construção	IPCA	9,75%	M-2	Mensal	7.500.000	3,76%	4,0	78%

Fonte: BTG Pactual. Elaboração: EQI Asset

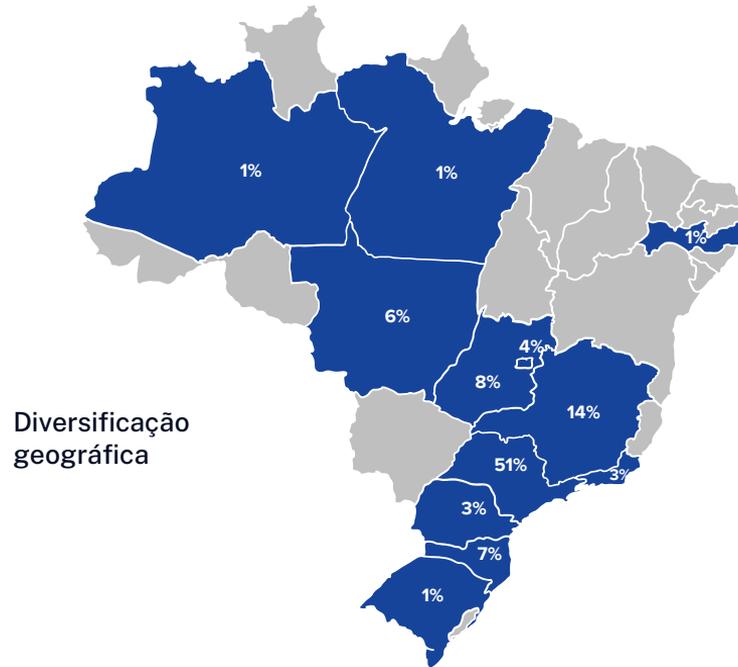
**EQI** / asset

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

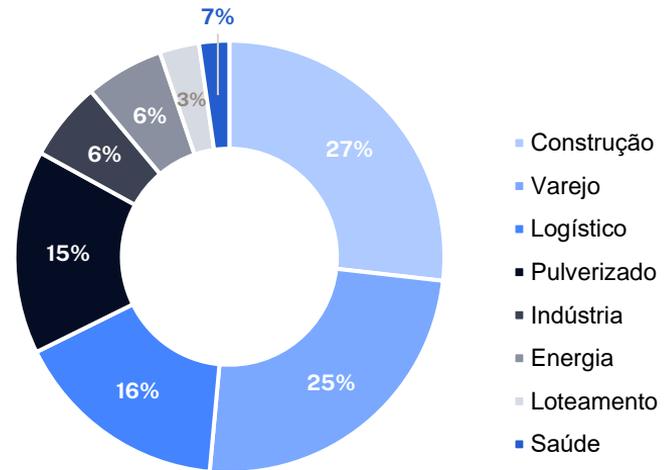
## Projeção da Carteira EQIR11 após a oferta

Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
-	CRI 6	Construção	CDI	4,00%	M-2	Mensal	1.000.000	0,50%	1,5	63%
-	CRI 7	Energia	IPCA	9,00%	M-2	Anual	3.000.000	1,51%	4,0	N/A
-	CRI 8	Construção	IPCA	10,00%	M-2	Mensal	5.000.000	2,51%	2,0	50%
-	CRI 9	Varejo	IPCA	7,50%	M-2	Anual	10.000.000	5,02%	5,5	45%
-	CRI 10	Construção	IPCA	8,00%	M-2	Mensal	10.000.000	5,02%	3,0	60%
-	CRI 11	Logístico	IPCA	8,25%	M-2	Mensal	7.500.000	3,76%	4,0	57%
-	CRI 12	Construção	CDI	4,50%	M-2	Mensal	8.000.000	4,01%	2,0	71%
-	CRI 13	Varejo	CDI	7,00%	M-2	Mensal	8.000.000	4,01%	3,0	60%
-	CRI 14	Logístico	IPCA	8,50%	M-2	Anual	10.000.000	5,02%	5,5	57%
-	CRI 15	Indústria	IPCA	9,00%	M-2	Anual	9.000.000	4,52%	5,0	53%
-	CRI 16	Logístico	IPCA	8,00%	M-2	Anual	10.000.000	5,02%	6,0	44%
-	CRI 17	Varejo	IPCA	7,75%	M-2	Anual	10.000.000	5,02%	5,0	65%
-	CRI 18	Varejo	IPCA	9,50%	M-2	Anual	8.000.000	4,01%	5,0	70%
-	CRI 19	Pulverizado	IPCA	9,00%	M-2	Mensal	7.000.000	3,51%	4,5	35%
-	CRI 20	Pulverizado	IPCA	9,50%	M-2	Mensal	6.000.000	3,01%	4,0	41%
-	CRI 21	Pulverizado	IPCA	9,00%	M-2	Mensal	10.000.000	5,02%	4,0	33%
		<b>Taxa Média:</b>	<b>IPCA +</b>	<b>9,53%</b>		<b>TOTAL:</b>	<b>199.283.823</b>	<b>100%</b>	<b>4,2</b>	<b>51%</b>

## Projeção da Carteira EQIR11 após a oferta



Diversificação por segmento

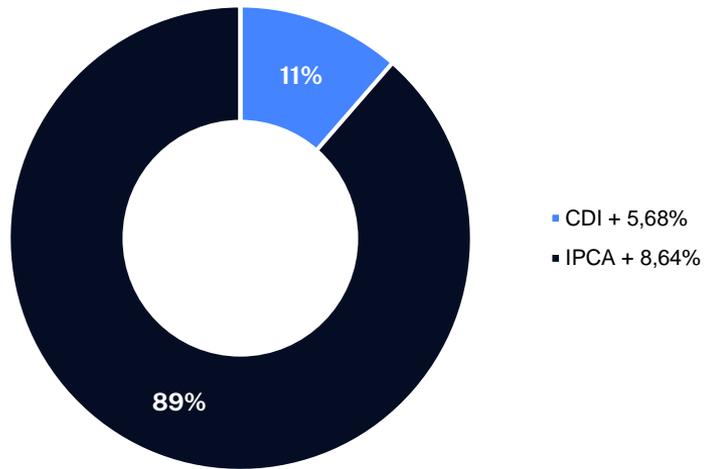


Fonte: EQI Asset.

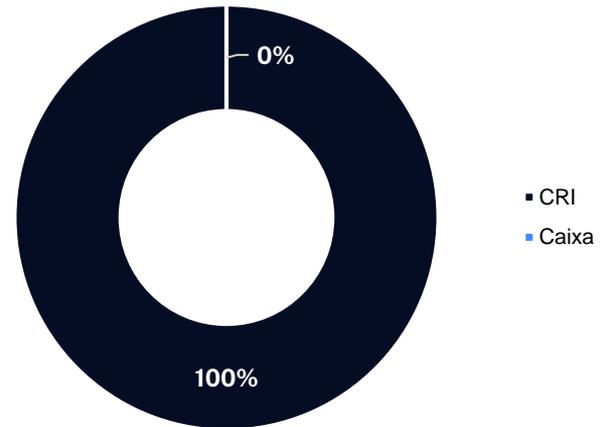
**EQI** / asset

## Projeção da Carteira EQIR11 após a oferta

Taxa média da carteira  
por indexador



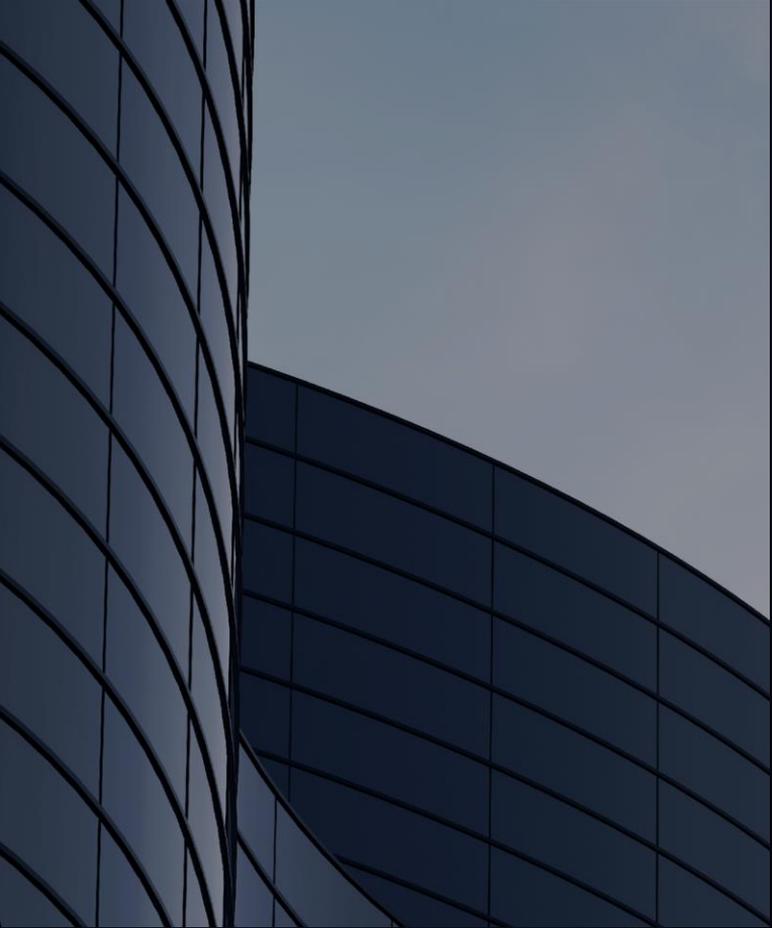
Alocação por ativo



## Estudo de Viabilidade EQIR11 após a oferta

Demonstração do Resultado (Valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
<b>Receitas</b>	<b>23.072.757</b>	<b>23.584.502</b>	<b>23.584.502</b>
Juros	16.287.312	16.287.312	16.287.312
Correção Monetária	6.435.008	6.956.765	6.956.765
Aplicações Financeiras	350.438	340.425	340.425
<b>Despesas</b>	<b>-2.252.700</b>	<b>-2.261.957</b>	<b>-2.272.336</b>
Administrativas	-2.002.500	-2.002.500	-2.002.500
Outras	-250.200	-259.457	-269.836
<b>Resultado</b>	<b>20.820.057</b>	<b>21.322.544</b>	<b>21.312.166</b>
<b>Distribuição do Resultado</b>			
<b>Rendimento Distribuído por Cota</b>	<b>1,04</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>
<i>Dividend Yield (preço de emissão)</i>	11,2%	11,5%	11,5%
<i>Dividend Yield (gross up)</i>	13,2%	13,6%	13,5%
% CDI	129%	136%	135%
% CDI ( <i>gross up</i> )	151%	159%	159%

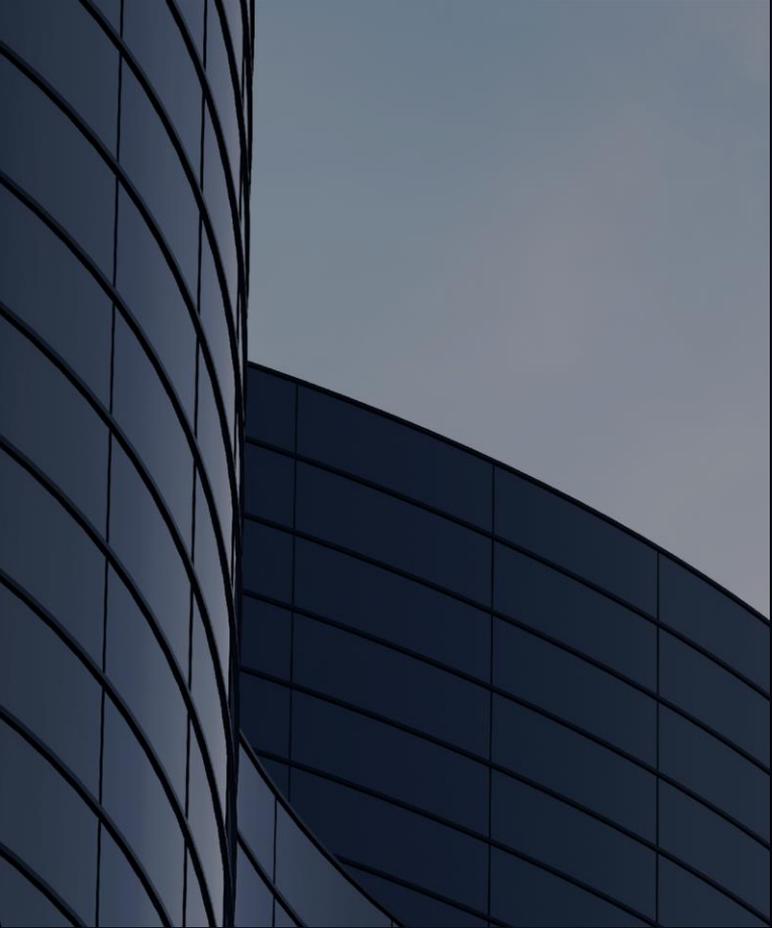
Fonte: EQI Asset. Metodologia: a projeção de resultados anuais do EQIR11 indicada acima foi realizada considerando o portfólio atual somado ao *pipeline* indicativo e alocação dos recursos da oferta à taxa dos respectivos CRIs. Por tratar-se de dados projetados, os valores apontados no quadro podem sofrer oscilações em caso de alteração das premissas adotadas, desta forma a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. EQI Asset
  3. Panorama Setorial
  4. Estratégia e Alocação
  5. Viabilidade
  6. [Cronograma da Oferta](#)
  7. Fatores de Risco
  8. Documentos

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma

<b>Protocolo do pedido de registro na B3</b>	03/10/2023
<b>Requerimento de Registro Automático da Oferta</b>	11/10/2023
<b>Divulgação do Fato Relevante, Ato do Administrador e Anúncio de Início</b>	11/10/2023
<b>Data-base do Direito de Preferência</b>	17/10/2023
<b>Início das Apresentações a Potenciais Investidores e do Período de Reserva</b>	18/10/2023
<b>Início do período de exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)</b>	19/10/2023
<b>Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)</b>	01/11/2023
<b>Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)</b>	03/11/2023
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	03/11/2023
<b>Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência</b>	06/11/2023
<b>Encerramento do 1º Período de Reserva</b>	06/11/2023
<b>Procedimento de Alocação</b>	07/11/2023
<b>Data da 1ª Liquidação</b>	09/11/2023
<b>Início do 2º Período de Reserva</b>	10/11/2023
<b>Encerramento do 2º Período de Reserva</b>	28/11/2023
<b>Procedimento de Alocação</b>	29/11/2023
<b>Data da 2ª Liquidação</b>	01/12/2023
<b>Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta</b>	02/12/2023

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. EQI Asset
  3. Panorama Setorial
  4. Estratégia e Alocação
  5. Viabilidade
  6. Cronograma da Oferta
  7. **Fatores de Risco**
  8. Documentos

## Fatores de Risco

- Fatores macroeconômicos relevantes

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. 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.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países

resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Fatores de Risco

- Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as

atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Indisponibilidade de negociação imediata das Cotas no mercado secundário para o público em geral

Nos termos do Artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, as Cotas somente poderão ser negociadas ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Não obstante, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, após a publicação do Anúncio de Encerramento, entre os Investidores e Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Fatores de Risco

- 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, a Administradora 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. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, 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 desenquadramento e reenquadramento 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 em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de mercado relativo às Aplicações Financeiras

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços,

## Fatores de Risco

cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor das Aplicações Financeiras que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar as Aplicações Financeiras a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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 Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do Artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Outrossim, conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 24 de agosto de 2021, os Cotistas detentores da totalidade das Cotas do Fundo aprovaram sem restrições ou ressalvas que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento e os limites e critérios autorizados na referida assembleia, a aplicação de recursos do Fundo em: (i) Fundos Conflitados; (ii) CRIs originados ou emitidos por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, a Administradora ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes; (iii) outros fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela

Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo; e (iv) operações compromissadas da Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico ou na condição de contraparte do Fundo, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Não é possível assegurar que as contratações de prestadores de serviços do Fundo não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O Fundo adquirirá Ativos-Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, 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's ou aos financiamentos imobiliários ligados a LH's, LCI's e LIG's 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-Alvo 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.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI's, **EQI** / **ASSET**

## Fatores de Risco

um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI's componentes de sua carteira. 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este 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 deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Informações contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos tributários

## Fatores de Risco

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 11.033/04”), ficam isentos do Imposto de Renda – IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, na data deste Prospecto, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, conforme o Artigo 24 da Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023, a partir de 1º de janeiro de 2024, a

isenção acima mencionada somente será concedida aos fundos de investimento imobiliário que possuam, no mínimo, **500 (quinhentos) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.**

**O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.**

A Receita Federal (“RFB”), por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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.

## Fatores de Risco

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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos relativos a CRI's, LH's, LCI's e LIG's

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's, LH's, LCI's e LIG's, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no Artigo 55 da Instrução RFB nº 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI's, LH's, LCI's e LIG's para os seus detentores. Por força da

Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, os rendimentos advindos dos CRI's, LH's, LCI's e LIG's 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's, LH's, LCI's e LIG's, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI's, LH's, LCI's e LIG's poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI's 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's, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI's que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI's, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI's, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI's 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's.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI's de honrar as obrigações decorrentes dos CRI's depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI's e da execução das garantias eventualmente constituídas.

## Fatores de Risco

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's não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI's 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's.

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's pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI's poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI's deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI's, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI's.

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, estabelece que: “desta forma

permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI's, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI's, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI's após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI's.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- 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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei nº 6.404/76”), e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“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 nº 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 até então. 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.

## Fatores de Risco

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos-Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos

e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, diminuindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se 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; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Fatores de Risco

- Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá 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. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- Risco de execução das garantias atreladas aos CRI's

O investimento em CRI's inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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's, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI's. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI's pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI's.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Fatores de Risco

- Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 a Administradora, o Gestor e o 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- 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.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

- Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e,

## Fatores de Risco

consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- Risco de não concretização da Oferta ou de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, 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 Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo), nos termos do Artigo 11, § 2º e 3º, da Instrução CVM nº 472 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os rendimentos do 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 estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste 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 deste 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, 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.

Ainda, o funcionamento do Fundo depende da atuação conjunta e coordenada de seus prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Gestor e o Escriturador. Qualquer falha de procedimento, ineficiência ou interrupção na prestação de tais serviços, inclusive no caso de substituição de qualquer um dos seus prestadores, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo.

O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais, nos documentos de subscrição e nos contratos com os respectivos prestadores de serviços do Fundo venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados. Qualquer desses fatos poderá levar a prejuízos ao Fundo.

Adicionalmente, falhas operacionais nos sistemas utilizados pelos prestadores de serviços,

pela CVM, pela B3 ou por qualquer outra entidade de balcão organizado ou não organizado em que as Cotas do Fundo estejam ou venham a ser admitidas a negociação poderão dificultar ou inviabilizar o acesso ou a transmissão de documentos e ordens de compra, venda, custódia, resgate e/ou amortização, de forma que o Fundo poderá sofrer dificuldades no exercício pleno dos seus direitos, deveres ou prerrogativas. Ademais, falhas nos processos de formalização, transmissão ou arquivo dos documentos do Fundo e/ou ordens de compra, venda, custódia, resgate e/ou amortização de ativos poderão acarretar questionamentos quanto à validade dos respectivos documentos e/ou ordens, gerando prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou

## Fatores de Risco

pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

- A importância do Gestor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir

que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Artigo 8º, § 6º da Lei nº 6.404/76, conforme o Artigo 12, § 2º da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas.

## Fatores de Risco

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização”. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na respectiva data de liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo pedido de subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos 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 critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

## Fatores de Risco

Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os CRI's 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's e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados

operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência (conforme definida abaixo) não seja suficiente 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões

## Fatores de Risco

das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Fatores de Risco

- Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) 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 a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas

## Fatores de Risco

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 imóveis 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.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- 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 à 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

## Fatores de Risco

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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pela Administradora

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 à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, 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 pela Administradora 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 da Administradora e do Gestor na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de relativos às receitas mais relevantes, em caso de locação

O Fundo poderá deter Ativos ou até mesmo imóveis cujas receitas mais relevantes decorram da exploração comercial de imóveis através de sua locação ou arrendamento, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de

## Fatores de Risco

locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, o Fundo pode ter dificuldades adicionais em alienar Imóveis em caso de vacância, prejudicando condições de venda e causando prejuízos para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Risco de não contratação de seguro

Os locatários dos imóveis poderão ter a obrigação de contratar seguros para os imóveis relativos aos Ativos do Fundo. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas

relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Fatores de Risco

- Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei nº 8.245/91”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- 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. 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. 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos-Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Ativo-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos-Alvo

## Fatores de Risco

pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- Propriedade das Cotas e não dos Ativos ou dos Imóveis

As Cotas não conferem aos Cotistas direito de propriedade direta sobre os seus Ativos e/ou sobre os seus imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

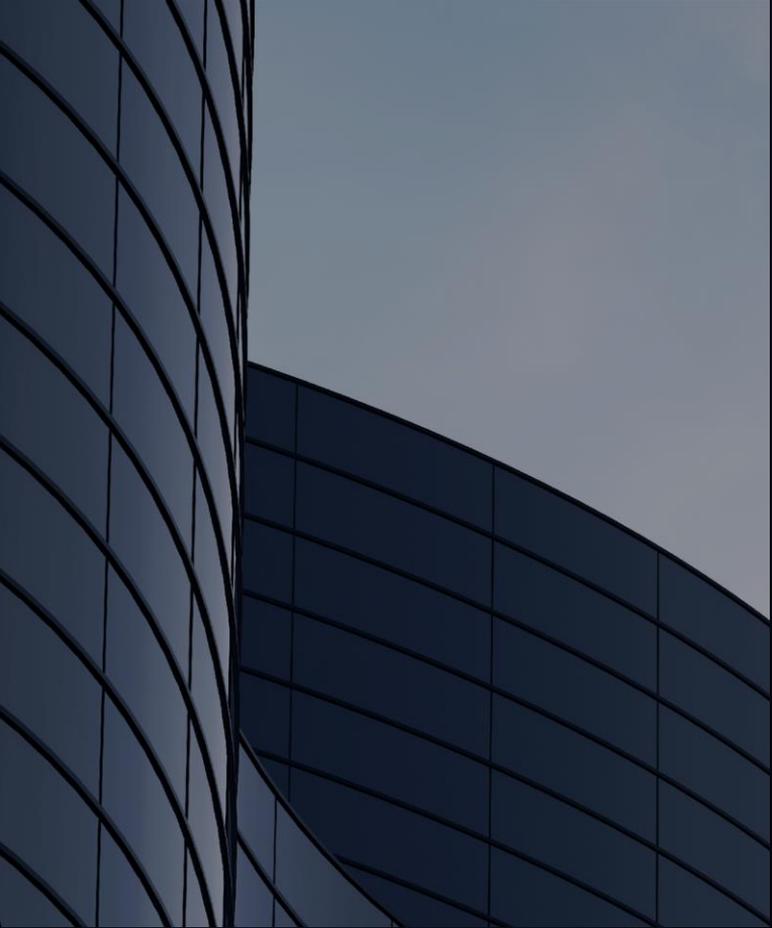
Escala Qualitativa de Risco: Menor

- Riscos do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um Ativo-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos-Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Administradora e o Gestor poderão não encontrar Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- **O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**
- **A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE 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.**

- 
1. Termos e Condições da Oferta
  2. EQI Asset
  3. Panorama Setorial
  4. Estratégia e Alocação
  5. Viabilidade
  6. Cronograma da Oferta
  7. Fatores de Risco
  8. [Documentos](#)

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Documentos

**EQI / asset**

<https://www.eqiasset.com.br>

(neste website clicar em “Fundos” e então selecionar “Fundos Imobiliários”; nesta página, na descrição do Fundo “EQIR11”, clicar em “Saiba mais” e, na página seguinte, selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).



<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

(neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).



<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracaoofiduciaria>

(neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento”, então, pesquisar o “EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII” e, na página seguinte, acessar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Guide**

<https://guide.com.br/>

(neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “EQI Recebíveis Imobiliários FII – 2ª emissão” e, localizar e clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).



<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVMhttps://fnet.bmfbovespa.com.br/>

(neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII EQI”; selecionar “EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO FII” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**EQI / asset**

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

## DISCLAIMER

Esteja ciente de que estão expressamente proibidas, sem qualquer exceção, modificar, copiar, transmitir, distribuir, expor, desenvolver, reproduzir, publicar, licenciar, copiar formato, criar trabalhos derivados, transferir ou de outra forma utilizar, no todo ou em parte, para sem prévia e expressa autorização, por escrito, da EQI Asset. Qualquer informação contemplada neste material deve ser confirmada quanto às suas condições, previamente à conclusão de qualquer negócio. Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos e demais representantes da EQI Asset podem ser divergentes entre si, a EQI Asset pode ter publicado ou poderá vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a diferentes conclusões em relação às informações fornecidas neste material.

Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas neste material. Caso um instrumento financeiro seja expresso em uma moeda que não a do investidor, uma alteração nas taxas de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade do instrumento financeiro e o leitor deste material assume quaisquer riscos de câmbio. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos futuros.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gestor

**EQI** / asset

**Arthur Rossi**

[arthur.rossi@eqiasset.com.br](mailto:arthur.rossi@eqiasset.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, SP

[www.eqiasset.com.br](http://www.eqiasset.com.br)

Administrador

**btg**pactual

**Matheus Ofrante**

[matheus.ofrante@btgpactual.com.br](mailto:matheus.ofrante@btgpactual.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 11º andar, SP

[www.btgpactual.com/asset-management/administração-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administração-fiduciaria)

Coordenador Líder

**Guide**<sup>®</sup>

**Luis Gustavo Pereira e Luís Melo**

[lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) / [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064 – 12º andar, SP

<https://guide.com.br/>

**EQI** / asset

[EQIASSET.COM.BR](http://EQIASSET.COM.BR)