



Manatí Recebíveis Estruturado FII Cetipado

1ª emissão de Cotas

Volume base de **R\$ 300 milhões**

Coordenador Líder



LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de pedido de registro sob o rito de registro ordinário de distribuição, em regime de melhores esforços, de cotas de fundo de investimento, da 1ª (primeira) emissão do Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Daycoval S.A., ("Administradora") e gerido pela Manatí Capital Management Ltda. ("Gestora"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Cotas", respectivamente), e foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Imobiliários S.A. ("Coordenador Líder") em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte à distribuição da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário*" ou no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Preliminar" e "Prospecto Definitivo" respectivamente, ou "Prospecto") e nos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta").

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto e os Documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelo gestor do Fundo e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

O Coordenador Líder, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sas. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cota.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

A decisão de investimento em Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação das Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

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

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 | CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS FII
- 2 | A MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT
QUEM SOMOS | COMPROMISSOS | PILARES | DIFERENCIAIS
- 3 | PROCESSO DE INVESTIMENTO
- 4 | MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS FII
MOMENTO DE MERCADO | TIPOS DE OPERAÇÃO | PIPELINE | RESUMO DAS OPERAÇÕES | VIABILIDADE
- 5 | CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- 6 | FATORES DE RISCO

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

1 | CARACTERÍSTICAS GERAIS MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS FII

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESUMO DA OFERTA

MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS



VISÃO GERAL

Fundo e Oferta

1ª Emissão de Cotas do Manatí Recebíveis Estruturado FII Cetipado

Gestor

Manatí Capital Management

Administração

Banco Daycoval S.A.

Tipo de Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário

Regime Tributário

Isenção de Imposto de Renda na Distribuição de Dividendos Exclusivamente para Pessoas Físicas

Ambiente de Negociação

MDA – Balcão B3 (CETIP), com prazo máximo de 5 anos para listagem em bolsa



CONDIÇÕES DA OFERTA

Tipo de Oferta

ICVM 160

Preço de Subscrição

R\$ 10,00 (Final Incluindo Custos)

Volume da Oferta

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

Investimento Mínimo

R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor

Público Alvo

Investidores em Geral

Comissão de Distribuição

2,50% (Sem Estruturação)



PRINCIPAIS DATAS

Início do Período de Subscrição:

08/09/2023

Encerramento do Período de Subscrição:

27/09/2023

Liquidação da Oferta:

03/10/2023

OPERAÇÕES INDICATIVAS E EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO



Pipeline Indicativo

CDI + 4,14%

IPCA + 8,80%



Projeção

R\$ 0,13 por cota no Ano 1

DY de 15,1% a.a. no Ano 1

Fonte: Gestora. A expectativa de distribuição de rendimentos projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS

VEÍCULO FOCADO NA BUSCA DE **RETORNO OPORTUNÍSTICO E CONSISTENTE** NO **MERCADO IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO**



ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

MOMENTO DE MERCADO

Complementariedade de experiências entre os sócios

Originação descentralizada e com capilaridade nacional

Capacidade e diligência na estruturação dos produtos

Disciplina no acompanhamento das operações

A **Estratégia** da gestora é direcionada para oportunidades, via operações estruturadas, permitindo aquisição de CRI, debêntures, FIDC, SPE, Permutas, FIP, FII e outros

Foco da gestora são **alocações estratégicas** em oportunidades de crédito, potencializados pelo atual momento de mercado

Na visão da gestora, o momento atual é propício para **operações de crédito alternativos**, devido a diminuição da disponibilidade de crédito de maneira geral, especialmente no crédito bancário

A gestora entende que o mercado de crédito estruturado atual possibilita **investimentos com relação risco-retorno diferenciada**

Estruturação de operações não disponibilizadas para todo mercado (originadas e/ou estruturadas pela gestora), com **boa remuneração e garantias consistentes**

Fonte: Gestora. *Código de Identificação na plataforma da XP. As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

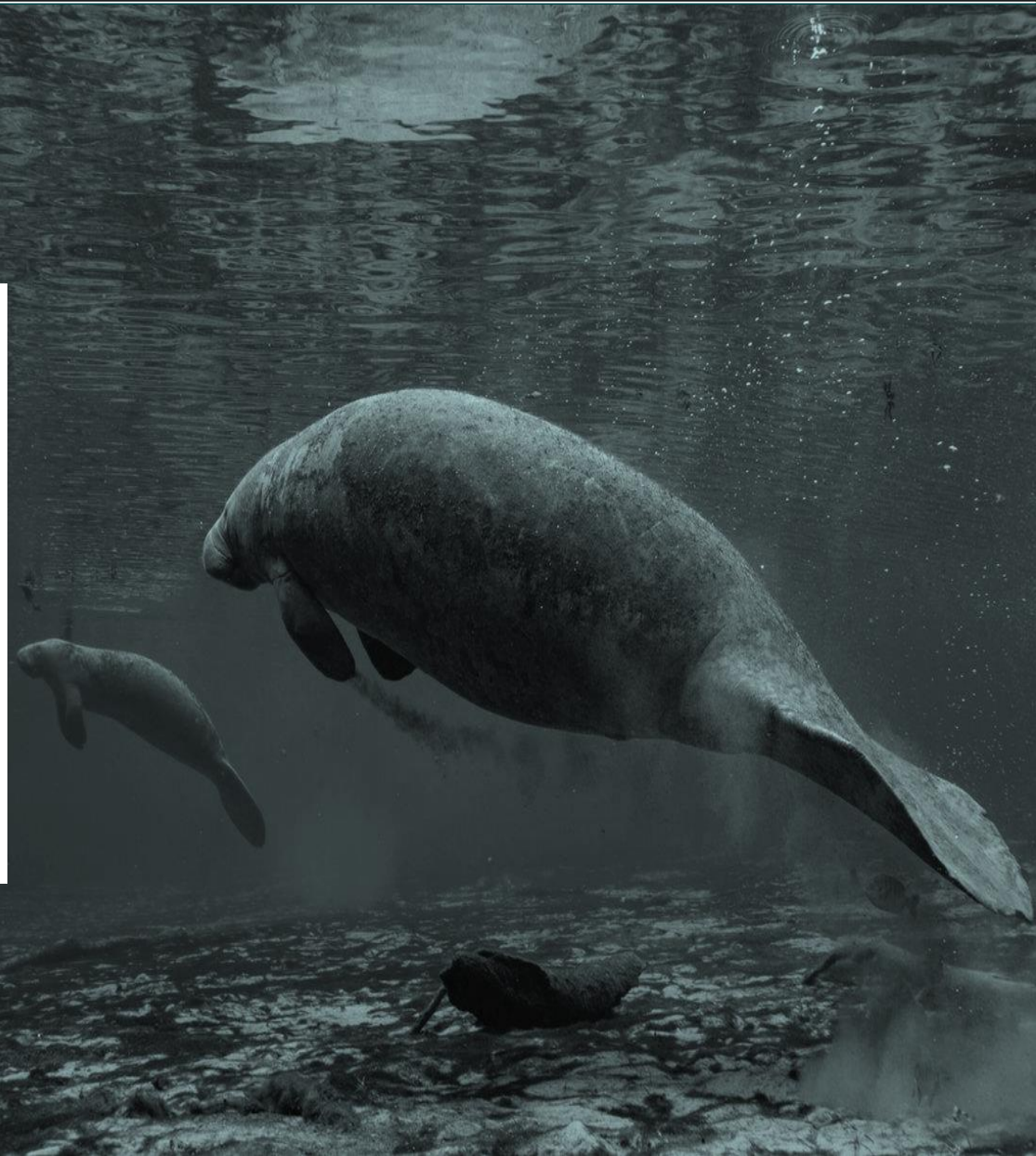
2 | A MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT

MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUEM SOMOS

Gestora independente, focada em oportunidades de investimentos em ativos alternativos.

A nossa especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado e em operações imobiliárias, através de diversos veículos de investimento, como CRI, CRA, FII, FIDC, Permutas, Debentures, Notas Comerciais, entre outros.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

PARTNERSHIP

Incentivo aos colaboradores alcançarem sociedade da Manatí, trazendo comprometimento e *mindset* de longo prazo.

LONGO PRAZO

Longo prazo é o nosso foco. Visamos estabelecer relações duradouras com os cotistas, através de governança e solidez, assim como com as companhias investidas, através de diferentes alternativas financeiras.

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação na construção e manutenção do portfólio, mitigando riscos de concentração e proporcionando ganhos consistentes sustentáveis.

ORIGINAÇÃO

Originação direta e com parceiros especializados. Nossa rede nacional permite explorar oportunidades com relação risco retorno diferenciada.

CULTURA DE EXCELÊNCIA

Time altamente qualificado, experiente e complementar. Todos os colaboradores são incentivados a buscar conhecimento adicional constantemente.

CAPACIDADE DE ANÁLISE

Análise de produtos financeiros para companhias de diferentes setores, resultando na escolha dos melhores investimentos, na visão da gestora. Sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado



Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSO COMPROMISSO e DIFERENCIAL

Visamos promover a **gestão profissional e eficiente do capital do investidor**, buscando alternativas rentáveis e com riscos mitigados e originadas e/ou estruturadas pela própria Manatí.

Buscamos gerar valor de forma consistente através de análise minuciosa e diligente das oportunidades

Atuamos **de forma colaborativa, promovendo o crescimento das companhias investidas**. Buscando prover soluções ágeis e customizadas frente ao crescimento das companhias investidas.

A visão de longo prazo é nosso diferencial como parceiro financeiro.



EXPERTISE

Equipe com histórico de estruturação de mais de **R\$ 30 bilhões** em diversas operações de mercado de capitais, e foco em crédito estruturado multissetorial.



PARTNERSHIP

- Estrutura Meritocrática de *Partnership*
- Capacidade de Atração de Talentos
- Projeto de Vida

Fonte: Gestora | Notas: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

*Buscamos realizar **investimentos** em produtos originados e/ou estruturados pela gestora, trazendo resultados consistentes e rentáveis para os investidores*

Fonte: Gestora

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MANATÍ CRÉDITO ESTRUTURADO

Modalidades Das OPERAÇÕES ALVO do FII

Sócios e Gestora originam oportunidades que são investidas **exclusivamente pela Manatí**, ou junto com seletos *players* de mercado, em escala nacional, entregando aos investidores uma relação risco-retorno diferenciada



Crédito Estruturado para Companhias de Diferentes Setores, com Viés Imobiliário nas Garantia ou nos Recebíveis Elegíveis

Oportunidades com empresas de médio e grande porte, envolvendo imóveis locados, operacionais, ou ainda, recebíveis imobiliários ou outros. Esse tipo de financiamento conta com garantias personalizadas, aborda empresas de diferentes setores de atuação e costuma ser resguardado por demonstrações financeira detalhadas, permitindo prazos para pagamentos maiores que o crédito bancário tradicional

Financiamento de Obra de Projetos Imobiliários Lançados ou Colateralizados

Incorporadoras, ou empresas do ramo que já lançaram projetos e possuem comprovado *know-how* para desenvolvimento do empreendimento alvo. Oportunidades com carteira de recebíveis performados dos projetos, validando premissas de vendas, assim como com recebíveis ainda não performados, conforme maturação do empreendimento

Antecipação de Carteira de Recebíveis Pulverizados de Mutuários Finais

Aquisição de carteira de recebíveis de pessoas físicas e jurídicas, que financiam a compra de imóveis, ou disponibilizam o ativo como lastro. Oportunidades tanto para imóveis 1ª na moradia, quanto ativos com *ticket* médio maior e/ou atrelados a *home equity* (hipoteca de imóveis próprios). As compras de imóveis, usualmente, contam com parcela do imóvel já pago pelo usuário (~35% na forma de sinal ou já quitado) permitindo boa relação entre a dívida e a garantia

Financiamento do Estoque de Unidades Prontas

Companhias do setor imobiliário que necessitam de capital para novos lançamentos, ou reforço de capital de giro, e possuem unidades imobiliárias ainda não comercializadas. Costumam ser operações com prazos mais reduzidos, sendo sempre resguardadas em análise minuciosa da curva de venda histórica e na localização dos ativos. Em razão da avaliação pelo valor de venda forçada, as garantias trazem margem de segurança em relação a liquidez dos imóveis frente o valor da dívida

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSO TIME

Contamos com sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado.



SAMUEL PEREIRA
SÓCIO

Samuel iniciou sua carreira como *trainee* no Banco Santander, em 2010, posteriormente atuou na área de risco de crédito, com foco em operações estruturadas. Em 2015, migrou para o SMBC, onde atuou com operações estruturadas. Em 2017, migrou para a RB Capital, atuando em DCM e Investimento Proprietário. Em 2019, migrou para o banco de investimento da XP, primeiramente cobrindo o setor de *Real Estate* e posteriormente assumindo como *head* do Middle Market, ambos cobrindo DCM, ECM e M&A. Samuel é formado em Engenharia Mecatrônica pela UnB e é certificado no CFG, CGE e CGA. Em 2021 fundou a Manatí Capital.



EDUARDO MEKBEKIAN
SÓCIO

Eduardo iniciou sua carreira na Rio Bravo, em 2014, onde se especializou em gestão de renda fixa e investimentos imobiliários e atuou como Portfolio Manager da área de Multi-Assets & Portfolio, possuindo mais de R\$500 milhões sob gestão. Em 2018 migrou para a RB Capital como Portfolio Manager da área de alocação imobiliária. Em 2019, foi convidado para o banco de investimentos da XP, se tornando co-responsável pela cobertura do setor de *Real Estate* para produtos de DCM, ECM, M&A e FII. Eduardo é formado em Engenharia Civil pelo Instituto Mauá de Tecnologia e é certificado no CFG, CGE e CGA. Em 2021 fundou a Manatí Capital.



MURILO MARCONDES
SÓCIO

Murilo iniciou sua carreira na Cyrela em 2006, e se juntou a Even como gerente de incorporação, sendo responsável pela concepção da filial de Belo Horizonte. Mais adiante, atuou como diretor financeiro e posteriormente CFO na You Inc, onde esteve por mais de 9 anos. Foi responsável pela listagem da companhia (categoria B), formatação de operações para financiamento de aquisições de terrenos, contratações de financiamentos a produção e elaboração de estudos de viabilidade para diferentes projetos imobiliários. Murilo é formado em administração pela FGV e é sócio da Manatí Capital.



PEDRO SUCAR FERRETTI
SÓCIO

Pedro iniciou sua carreira financeira no Banco Brasil Plural, em 2016, na área de Investment Banking, assessorando companhias de diferentes setores. Em 2018, migrou para RB Capital, atuando na originação e estruturação de operações de crédito estruturado para o mercado de capitais. Em 2021, foi para a Riza Asset para trabalhar com gestão ativa em oportunidades de securitização e ativos estruturados - com enfoque em CRI, FII e FIDC. Pedro é formado em Ciências Econômicas pelo Insper e cofundador da Manatí Capital Management.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSO TIME

Contamos com sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado.



BRUNO SITTA
SÓCIO

Bruno iniciou sua carreira no área de P&D & Inovação, passando pela Stepan Company, em 2019, na área de estruturas poliméricas surfactantes, seguindo para a L'Oréal Company, em 2020, em Paris-FR, atuando na área inovação. Em 2020, decidiu migrar de área e iniciou sua jornada no mercado financeiro, atuando em *Mergers & Acquisitions*, *Private Placements*, *Debt Capital Markets* na Northstone. Bruno é formado em Engenharia de Materiais pela UFSCar, com dupla graduação (Master's degree) pela Polytech Grenoble-INP (França).



L'INTI FAIAD

L'Inti Faiad é sócio-fundador do escritório L'Inti Faiad Advogados, com atuação em contencioso estratégico, societário, empresarial, mercado de capitais e operações estratégicas, defendendo o interesse de clientes dos mais diversos setores da economia. Possui ampla experiência em Compliance e Regulatório. Além disso, atua como professor no Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP. Faiad é mestre e doutor em Direito Econômico pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP).



JOSÉ EDUARDO FERREIRA

José Eduardo iniciou sua carreira na Isolux, grupo espanhol do setor de energia em 2014 onde permaneceu por 5 anos. Posteriormente, se juntou ao time de planejamento da L'Oréal Brasil para atuação em projeto advindo da L'Oréal França & China. Com aprofundamento na gestão, estruturação e manipulação de grande volume dados, permaneceu na companhia até 2021. Em 2022, migrou para o mercado financeiro, se juntando ao time da Manatí. José Eduardo é formado em Engenharia Mecânica pela Estácio de Sá.



GABRIEL BORTONE

Gabriel iniciou a carreira na Americanet, empresa de telecomunicações investida da Warburg Pincus, atuando nas áreas de *Financial Planning and Analysis* e *Mergers & Acquisitions*. Na sequência, integrou o time de *special situations* da BPS Capital, analisando oportunidades de investimentos em companhias abertas e fechadas, muitas das vezes em *distress situations*. Em 2023, se juntou a Manatí Capital para atuar nas áreas de originação e estruturação. Gabriel cursa engenharia aeronáutica na Universidade de São Paulo (USP).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Manatí nos Últimos Doze Meses:

+ R\$1,5Bi

Operações Estruturadas

+ R\$196Mi

Captados em Fundos Fechados

+ 3.300

Cotistas Investidores

Fonte: Gestora

AS EXPECTATIVAS DE RENTABILIDADE INDICAM UMA PREVISÃO DA GESTORA E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.
CAPTAÇÃO DOS FUNDOS FECHADOS E TOTAL DE COTISTAS COM BASE EM RELATÓRIO DISPONIBILIZADO PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO EM 11/07/2023

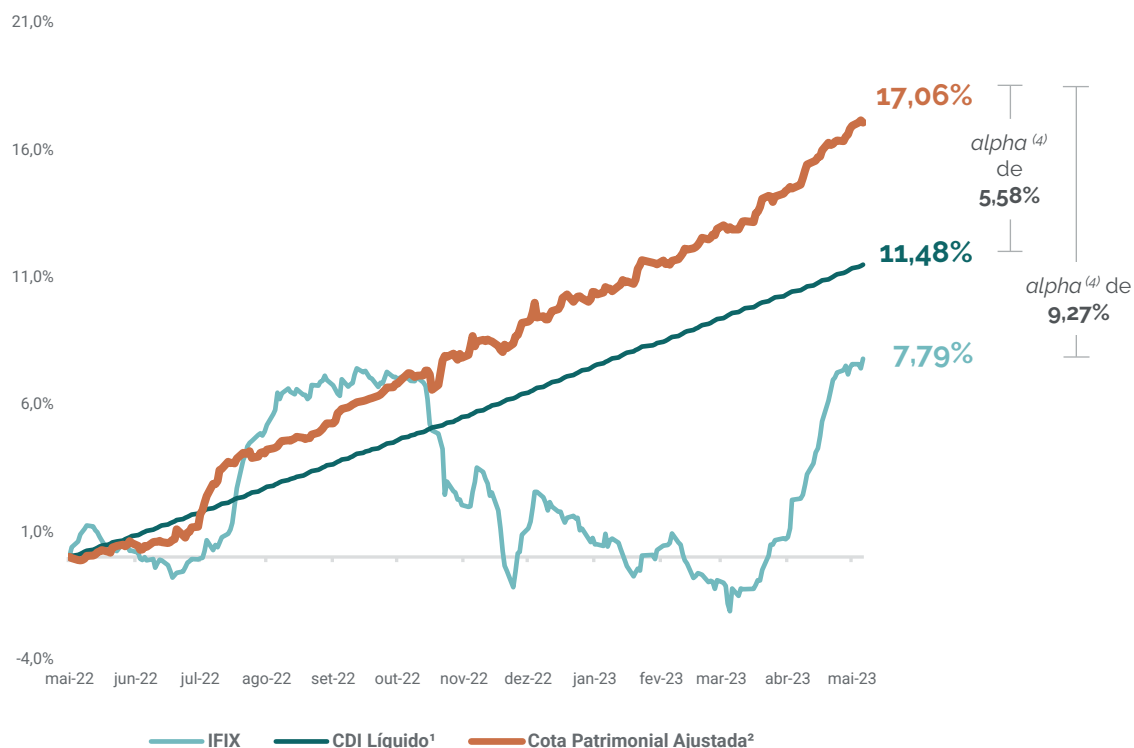
LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSO FLAGSHIP MANA11

Em função de sua política de investimentos ampla, o **Manatí Hedge Fund FII** é um fundo imobiliário que permite buscar retorno independente do momento da economia real, visando sempre o investimento no momento mais propício para cada segmento do mercado imobiliário.

Rentabilidade Acumulada desde o Início³ do FII vs. Benchmark



Características do Fundo

Nome	Manatí Hedge Fund FII
Ticker	MANA11
CNPJ	42.888.583/0001-89
Gestor	Manatí Capital Management Ltda.
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Início do Fundo	26 de maio de 2022
Ofertas Concluídas	2 ofertas (até jul/2023)
Patrimônio Líquido	+ R\$ 196 milhões ⁽⁵⁾
Quantidade de Cotistas	+ 3.300 ⁽⁵⁾
Taxa de Administração	1,00% sobre o Patrimônio Líquido (<i>all-in</i>)
Taxa de Performance	20% da rentabilidade que exceder IPCA + Yield IMA-B5
Classificação Anbima	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Mobiliários

Fonte: Gestora. Notas: (1) Referente a rentabilidade da taxa básica de juros, líquida da alíquota de 15% de imposto de renda. (2) Cota patrimonial ajustada pelos dividendos distribuídos. (3) Período entre maio/2022 a maio/2023. (4) Diferença simples entre a Cota Patrimonial Ajustada e o respectivo Benchmark. (5) Com base na em relatório disponibilizado pelo Administrador do fundo em 11/07/2023. Fonte: Gestora e Administrador (Daycoval) e Broadcast. Observação: As informações contidas nesta página não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deve realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A Manatí não assume que os investidores vão obter lucro, nem se responsabiliza pelas perdas. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor De Crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

COMUNICAÇÃO

JUNTO AO INVESTIDOR



Gestores acessíveis e disponíveis para esclarecimento de dúvidas

Participação em *lives/webcasts* e conversas com os principais veículos de mídia especializada em investimentos em FIIs



Criação de página exclusiva e dedicada para o fundo

Plataforma dedicada ao relacionamento junto aos investidores:
RI@manaticm.com



Divulgação de relatórios recorrentes de gestão

Fonte: Gestora. | Notas: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

3 | PROCESSO DE INVESTIMENTO

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSO DE INVESTIMENTO

ORIGINAÇÃO	ANÁLISE	PRÉ-COMITÊ	ESTRUTURAÇÃO E DILIGÊNCIA	COMITÊ DE CRÉDITO E INVESTIMENTO
<p>Reuniões internas para acompanhamento de <i>pipeline</i> de operações e prospecções de oportunidades</p> <p>Reuniões externas com os principais parceiros para acompanhamento de <i>pipeline</i> e oportunidades</p> <p>Agendas recorrentes presenciais com empresários e parceiros para fomentar o fluxo de origem, especialmente fora dos eixos triviais</p> <p>Divisão das oportunidades entre os sócios, com base em sua respectiva expertise no produto, estrutura e setor</p>	<p>Estudo das principais informações requisitadas para apresentação da oportunidade de forma estruturada nas reuniões de prospecção</p> <p>Análise preliminar do perfil de crédito da estrutura/ companhia passando por: (i) <i>business</i> de atuação, (ii) setor de atuação, (iii) garantias elegíveis, (iv) índices de liquidez, alavancagem e solvência, (v) endividamento, (vi) comparativos com <i>peers</i> de mercado, e (vii) outros</p>	<p>Apresentação pelos responsáveis da análise da oportunidade preliminar ao comitê executivo da Manatí Capital</p> <p><i>Feedbacks</i> com relação ao prosseguimento ou não da operação</p> <p>Definição das condições a serem propostas para o tomador</p> <p>Redação do <i>termsheet</i> indicativo completo e envio da proposta a companhia</p>	<p>Diligência, englobando informações recebidas, seja nos diferentes campos jurídicos, como no financeiro do tomador e avalistas e das garantias prestadas</p> <p>Otimização da estrutura considerando aspectos regulatórios, tributários, exequibilidade de garantias, entre outros</p> <p>Validação da estrutura idealizada inicialmente e busca pela estrutura ideal, na visão da gestora, conforme aspectos creditícios, tributários e regulatórios</p> <p>Time de gestão sempre suportado por assessores legais com larga experiência no mercado, na opinião da gestora, assim como outros terceiros especializados</p>	<p>Reavaliação de toda a tese de investimento, mitigadores de riscos e da estrutura final da operação confrontando com as condições inicialmente estabelecidas, assim como de pontos levantados ao longo da estruturação</p> <p>Formalização da intenção de investimento, estabelecendo a data de liquidação esperada, considerando as condições da estrutura final, exposição máxima disponível para o tomador e horizonte de investimento</p> <p>Para ativos líquidos, além da definição da posição a ser montada, define-se também preço <i>target</i> de desinvestimento</p>

Fonte: Gestora. | Notas: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

4. MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS FII

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*
MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS

ALOCAÇÃO FUNDAMENTADA E OPORTUNÍSTICA NO MERCADO DE CAPITAIS

DESCORRELAÇÃO

Portfólio composto por operações de diversos setores da economia, com descorrelação entre si, mitigando o risco não sistemático, em momento peculiar da economia local

ESPECIALIZAÇÃO

Equipe complementar, com expertises sinérgicas e histórico de análise, originação, estruturação e portfolio management, implementando de forma sistemática o processo de investimento e extraindo o melhor em prol do investidor

DIVERSIFICAÇÃO

Pipeline indicativo, composto por diferentes transações de diversos tamanhos, buscando capturar valor para o investidor de forma consciente e protegida

GARANTIAS

Momento da economia requer cuidados na concessão de crédito e a capacidade de originação e de análise da equipe de gestão é essencial para geração de retorno, o qual passa por uma assertiva definição do pacote de garantias de cada operação

INDEXADORES

Histórico da equipe de gestão para seleção adequada dos indexadores para exposição do portfólio e tomada de posições direcional em cada momento macroeconômico, visando geração de retorno excedente ao benchmark para o investidor

ORIGINAÇÃO

Visão macroeconômica e capacidade de originação permitem, na visão do gestor, o investimento em operações com relação risco-retorno acima do restante ofertado para o mercado de capitais, o que se traduz no DNA da Manatí

Fonte: Gestora. | Notas: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí. *Código de Identificação na plataforma da XP

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

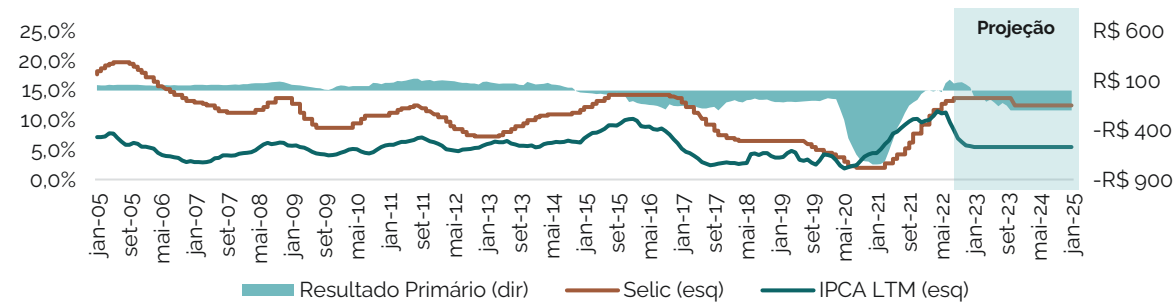
MARE11*

MOMENTO DE MERCADO

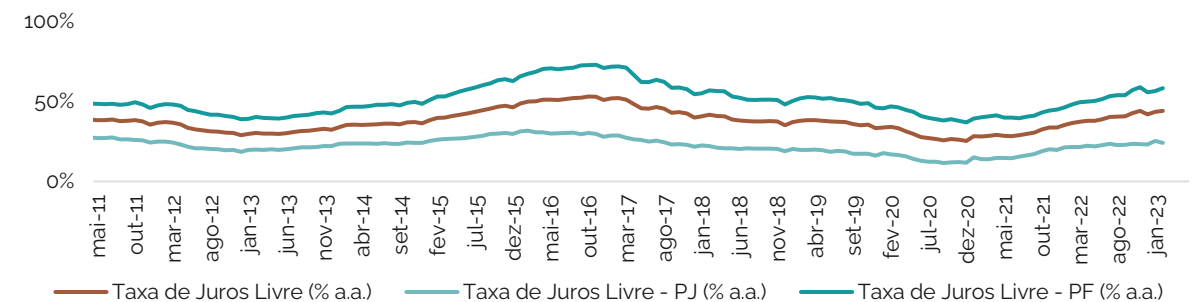
A rápida elevação da taxa básica de juros, assim como sua manutenção em níveis mais elevados, quando comparado os últimos três anos, vem pressionando a saúde financeira das empresas, em especial daquelas de pequeno e médio porte. Os atuais índices de alavancagem, já apontam indícios de aumento da inadimplência das empresas brasileiras. Dentro desse cenário, as empresas de diversos segmentos vêm buscando mais alternativas de soluções de capital, e o mercado de capitais deve suprir parte dessa necessidade.

Índices Macroeconômicos | Selic | Inflação | Resultado Primário

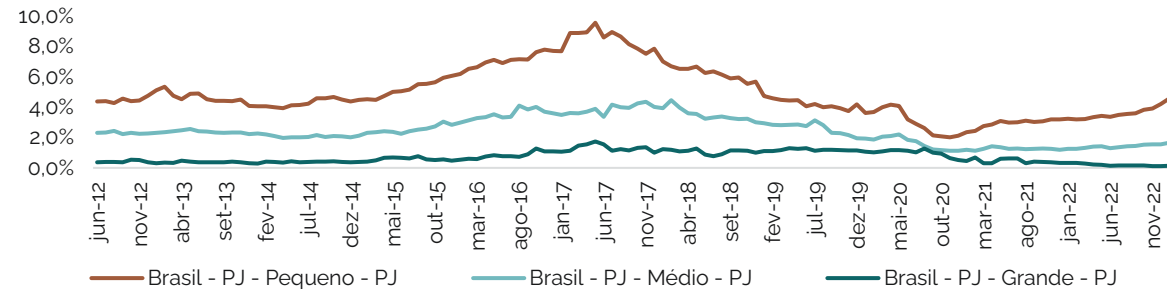
(Bilhões)



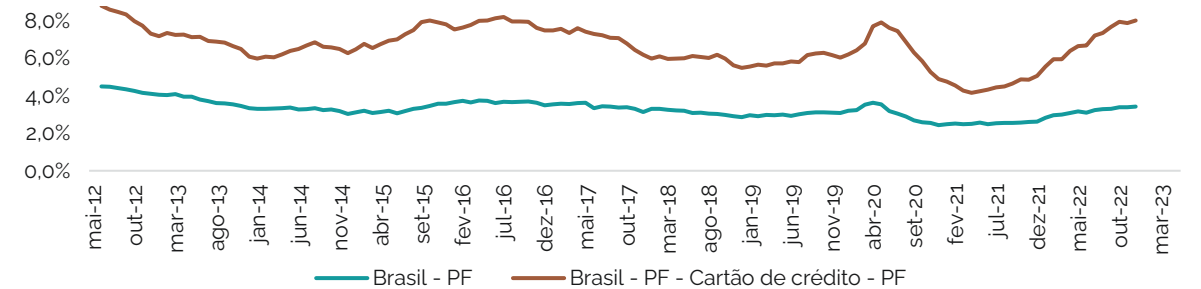
Taxa de Juros | Recursos Livres



Inadimplência Histórica | Pessoa Jurídica



Inadimplência Histórica | Pessoa Física



*Código de Identificação na plataforma da XP. Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE, Tesouro Nacional e Manati Capital Management

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

TIPOS DE OPERAÇÕES

Operações personalizadas, conforme necessidade de capital por parte do devedor, distribuídas ao longo de todo o espectro de risco: desde estruturas tradicionais com composição de garantias corporativas e ativos reais até operações com garantias ainda não performadas. A capacidade de estruturação interna permite também a implementação de inovações, defendendo ao máximo o interesse do investidor, tais quais: defesa contra eventuais deflações ou retornos adicionais por meio de *kickers*⁽²⁾ no âmbito do projeto financiado, entre outros.

CRI

Conhecimento profundo de crédito e imobiliário

Mix de operações corporativas e pulverizadas com estruturas de garantias

Originação própria, fora dos principais eixos financeiros, o que traz relações risco-retorno diferenciadas

Operações personalizadas, acompanhando necessidades de fluxo de caixa das empresas e/ou projetos

Composição *high-grade* e *high-yield*, conforme métrica de *rating* interno da Manatí

Operações restritas, exclusivas a investidores profissionais, com viés de carregamento ou giro no mercado secundário, para geração de valor adicional

Produtos personalizados, com liberdade para desenvolvimento de operações criativas e diferenciadas para o tomador final

Retornos superiores à média de retorno do mercado

Club deals⁽³⁾ de desenvolvimento, *project finance*:

- Desenvolvimentos de ativos reais para venda posterior
- Desenvolvimentos residenciais com incorporadores de mercado podem trazer geração de retorno para o fundo

CRIs e operações com garantias não performadas

Originação própria, fora dos principais eixos financeiros, o que traz relações risco-retorno diferenciadas

Produtos Alternativos

Fonte: Gestora. | Notas: *Código de Identificação na plataforma da XP ; (2) prêmios adicionais na remuneração, acionados por condições pré-determinadas e (3) consórcio formado por participantes de mercado

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS

Título Privado	Segmento	Localização	Tipo de Risco	Alocação (R\$ M)	Indexador	Taxa	Duration	Garantia
Operação 1	Shopping	Rio de Janeiro	Corporativo/Pulverizado	16	IPCA+	9,35%	4,5	CF Recebíveis; AF Imóvel; AF Quotas
Operação 2	Incorporadora	Nacional	Pulverizado	15	CDI+	5,50%	2,4	CF Recebíveis; AF de Imóvel; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 3	Funerário	Minas Gerais	Corporativo/Pulverizado	20	CDI+	3,30%	2,7	CF Recebíveis; AF Imóvel
Operação 4	Infraestrutura Logística	Mato Grosso	Corporativo	20	CDI+	3,00%	2,4	Aval Sócios
Operação 5	Rental	Minas Gerais	Corporativo	20	CDI+	5,50%	2,7	CF Recebíveis; AF de Veículos; Aval Sócios
Operação 6	Tecnologia	Rio de Janeiro	Corporativo/Pulverizado	20	CDI+	5,35%	2,4	CF Recebíveis; AF de Imóvel; Aval de Sócios
Operação 7	Entretenimento	Santa Catarina	Corporativo	25	CDI+	3,80%	3,5	CF Recebíveis; AF Imóvel; Aval Sócios
Operação 8	Hospitalidade	São Paulo	Corporativo	15	CDI+	3,25%	2,5	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas; Aval Sócio
Operação 9	Shopping	Roraima	Corporativo/Pulverizado	7,5	IPCA+	8,05%	5,3	CF Recebíveis; AF Imóvel; AF Quotas
Operação 10	Saneamento	Alagoas	Corporativo	15	IPCA+	8,91%	5,5	CF Recebíveis; AF de Cotas; Aval Sócios
Operação 11	Hospitalidade	Alagoas	Corporativo	7,5	CDI+	4,00%	3,5	CF Recebíveis; AF Imóvel; AF Quotas
Operação 12	Urbanismo	Goiás	Pulverizado	15	CDI+	4,25%	4,4	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 13	Incorporadora	Goiás	Corporativo/Pulverizado	15	CDI+	3,65%	2,5	CF Recebíveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 14	Incorporadora	Santa Catarina	Corporativo/Pulverizado	20	CDI+	4,25%	2,5	CF Recebíveis; AF Imóvel; AF Quotas
Operação 15	Urbanismo	Goiás	Corporativo/Pulverizado	15	CDI+	3,50%	2,4	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 16	Utilities	Nacional	Corporativo	10	CDI+	3,25%	4,5	CF Recebíveis; AF de Equipamentos; AF Quotas
Operação 17	Home Equity	Nacional	Pulverizado	20	IPCA+	8,50%	4,0	CF Recebíveis; AF Imóveis; Seguro de Crédito de Seguradora
Operação 18	Shopping	Nacional	Corporativo/Pulverizado	15	CDI+	3,75%	4,5	CF Recebíveis; AF Imóvel; AF Quotas
Operação 19	Logística	Minas Gerais	Corporativo	15	CDI+	3,40%	3,5	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas
Operação 20	Varejo Alimentício	Bahia	Corporativo	15	IPCA+	8,20%	7,6	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas
Operação 21	Autopeças	Minas Gerais	Corporativo	15	CDI+	3,75%	3,0	CF Recebíveis; AF Imóveis
Operação 22	Home Equity	Nacional	Pulverizado	16	IPCA+	9,75%	2,2	CF Recebíveis; AF Imóveis
Operação 23	Incorporadora	São Paulo	Corporativo/Pulverizado	20	CDI+	3,00%	3,0	CF Recebíveis; AF de Imóveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 24	Varejo Alimentício	São Paulo	Corporativo	15	CDI+	4,75%	3,0	CF Recebíveis; AF Imóveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 25	Urbanismo	Paraná	Pulverizado	10	CDI+	4,50%	3,5	CF Recebíveis; AF Imóveis; Aval Sócios; CF de Dividendos
Operação 26	Agronegócio	Tocantins	Corporativo	20	CDI+	5,50%	2,5	AF Imóveis; Aval Sócios
Operação 27	Properties	Paraná	Corporativo/Pulverizado	20	CDI+	4,50%	3,0	CF Recebíveis; AF de Imóveis; AF Quotas; Aval Sócios
Operação 28	Indústria Alimentícia	Paraná	Corporativo	11	CDI+	3,50%	4,0	CF Recebíveis; AF Imóveis; Aval Sócios
Operação 29	Incorporadora	Paraná	Corporativo/Pulverizado	25	CDI+	6,00%	1,5	CF Recebíveis; AF de Cotas; AF do Terreno; Aval Sócios
Operação 30	Atacadista	Paraná	Corporativo	15	IPCA+	8,50%	5,5	CF Recebíveis; AF de Cotas; AF do Terreno; Aval Sócios
Operação 31	Varejo Alimentício	Rio Grande do Sul	Corporativo	10	IPCA+	8,50%	5,5	CF Recebíveis; AF de Cotas; AF do Terreno; Aval Sócios
Operação 32	Proteína Animal	Paraná	Corporativo	8	CDI+	5,35%	2,1	CF Recebíveis; AF de Imóveis; Aval Sócios
Operação 33	Indústria e Exportação	Rio Grande do Sul	Corporativo/Pulverizado	15	CDI+	6,25%	0,9	CF Recebíveis; AF de Imóveis; AF Estoque; Aval Sócios
Operação 34	Logística	Paraná	Corporativo	15	CDI+	5,10%	3,0	CF Recebíveis; AF de Imóveis; Aval Sócios
Operação 35	Properties	São Paulo	Corporativo	15	CDI+	3,00%	4,0	CF Recebíveis; AF de Imóveis; AF Estoque; Aval Sócios juros
Operação 36	Financeiro	São Paulo	Corporativo	7	CDI+	4,00%	3,8	AF Fundo de Investimento
Operação 37	Varejo Farmacêutico	Paraná	Corporativo	7	CDI+	4,00%	2,4	CF Recebíveis; Aval Sócios
Operação 38	Properties	São Paulo	Corporativo/Pulverizado	5	IPCA+	8,25%	5,0	CF Recebíveis; AF de Imóveis; Aval Sócios
Operação 39	Incorporadora	Nacional	Corporativo/Pulverizado	10	CDI+	3,20%	1,4	CF Recebíveis; AF de Cotas; Aval Sócios

Fonte: Gestora. | Notas: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí. | O pipeline acima desconsidera qualquer alocação oportunística de curto prazo, como ativos de liquidez e/ou fundos imobiliários. Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestora. As informações dispostas neste slide não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO


RESUMO DAS OPERAÇÕES

MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS

Seguindo a tese do fundo, estamos trabalhando em um portfólio diversificado e decorrelacionado de operações, buscando a alocação ideal, na visão do gestor, entre indexadores, setores e riscos dentro de todo o espectro da economia real.

Detalhamento das Operações Indicativas

Operações em CDI

 **30**
Operações

 **R\$ 460 mm**

 **2,9**
Anos de *Duration (média)*

 **4,14%**
Spread Médio

Operações em IPCA

 **9**
Operações

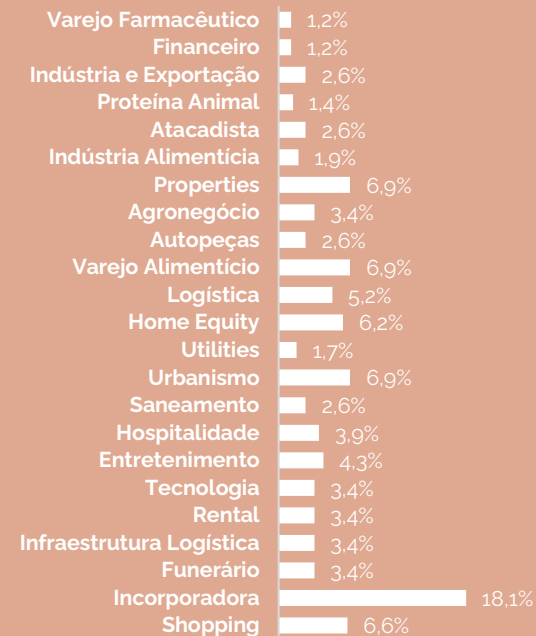
 **R\$ 119 mm**

 **4,9**
Anos de *Duration (média)*

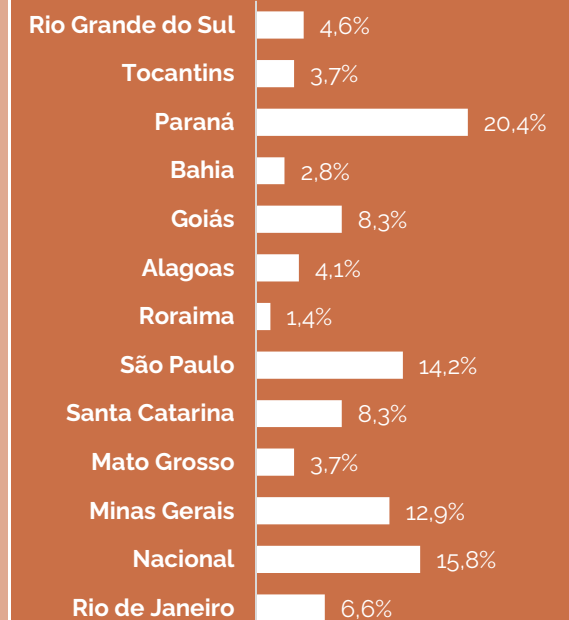
 **8,80%**
Spread Médio

Especificação dos Tomadores

Segmento



Região



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

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

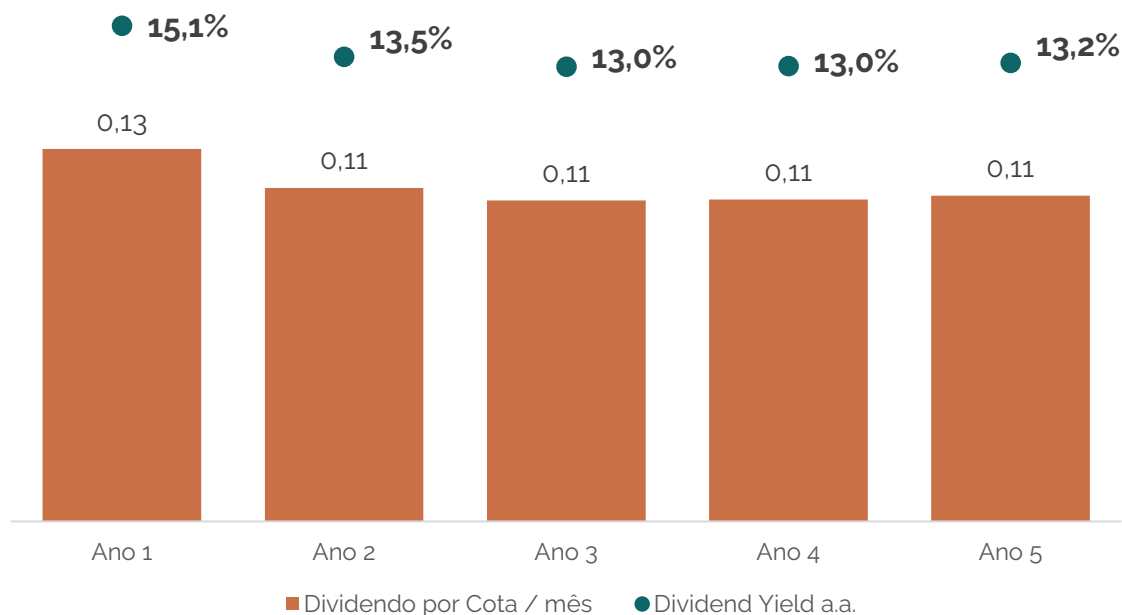
MATERIAL PUBLICITÁRIO

VIABILIDADE E ALOCAÇÃO

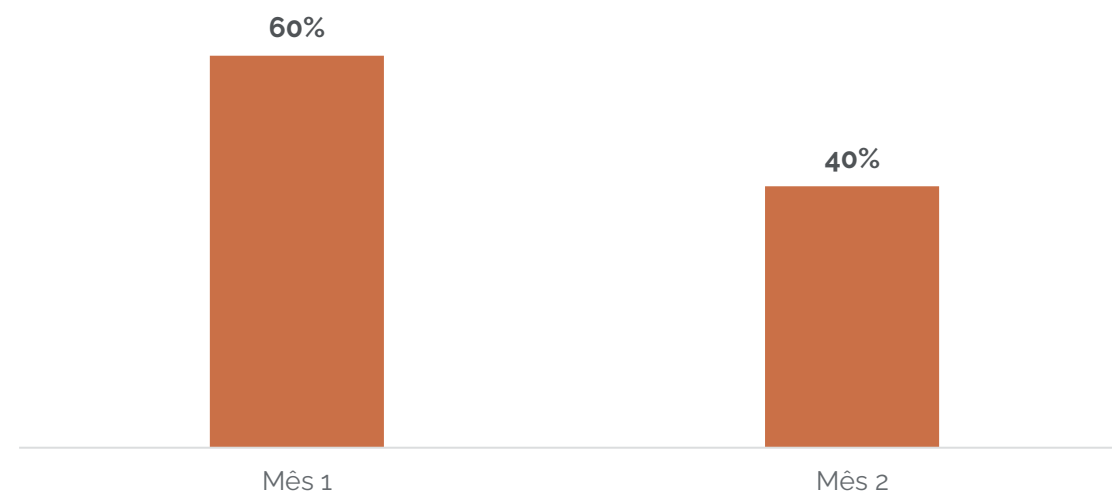
MANATÍ RECEBÍVEIS ESTRUTURADOS

Com base no *pipeline* em desenvolvimento, a expectativa da gestão é de um *dividend yield* no primeiro ano de 15,1%, com base na cota de emissão

Estudo de Viabilidade



Velocidade de Alocação



Fonte: Gestora. | Notas: Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. A velocidade de alocação foi calculada segundo premissas do gestor.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	Manatí Recebíveis Estruturados FII
Gestor	Manatí Capital Management
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Imobiliários S.A.
Assessores Legais	iza Advogados e Cescon Barrieu
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Ticker	MARE11 – a partir do período de listagem
Oferta	Instrução CVM nº 160
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Volume da Oferta	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) sem considerar as Cotas Adicionais
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 10.000,00 por Investidor
Taxa de Administração (all-in)	1,20% a.a., distribuídos entre Administrador e Gestor
Taxa de Performance	20,00% sobre a remuneração que exceder 100,00% CDI

*Código de Identificação na plataforma da XP

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Cota de Emissão R\$ 10,00 (Total, com custos da Oferta)

Divulgação de Rendimentos Mensalmente no último dia útil

Admissão e Negociação de Cotas Mercado de Balcão – Balcão B3

Prazo para Listagem

Prazo para Migração de Ambiente de Negociação para mercado de Bolsa - Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo.
Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo

Público-Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

*Código de Identificação na plataforma da XP

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

CRONOGRAMA

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	16/03/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/09/2023
3	Início das apresentações de roadshow	04/09/2023
4	Início do Período de Subscrição	08/09/2023
5	Encerramento do Período de Subscrição	27/09/2023
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/09/2023
7	Data da Liquidação da Oferta	03/10/2023
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/02/2024

Fonte: Gestora. Notas: (1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas. (2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

MERCADO DE NEGOCIAÇÃO | BALCÃO

MANATÍ RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Fundo Negociado no Mercado de Balcão – CETIP

Negociações Baseadas no Valor Patrimonial do Fundo

Prazo para Migração de Ambiente de Negociação do Mercado de Balcão para o Mercado de Bolsa

Dentro do Período de 05 (cinco) Anos Contados da Data da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo.

*Código de Identificação na plataforma da XP. Fonte: Manatí Capital Management Notas: As informações constantes desse slide correspondem aos entendimentos do Gestor com base no observado em fundos cetipados. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

COORDENADOR LÍDER



Distribuição Institucional

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Leandro Bezerra
Lucas Brandão
Rafaella Reale

comercial.alternativos@xpi.com.br

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARE11*

MERCADO DE NEGOCIAÇÃO | BALCÃO

O Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, assim como este Aviso ao Mercado foi, e o Prospecto Definitivo será, divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 B3, nos websites indicados abaixo:

(i) Administrador: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste website, digitar o nome do fundo, depois clicar em "detalhes", em seguida clicar em "oferta" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou a opção desejada);

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou a opção desejada);

(iii) Gestora: <https://manaticm.com/> (neste website clicar em "Nossos Fundos", depois clicar em "Manatí Recebíveis Estruturados FII (MARE11)" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou a opção desejada);

(iv) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Consulta Detalhada de Oferta Pública", preencher o campo "Emissor" com "Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou a opção desejada); e

(v) Fundos.NET: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Manatí Recebíveis Estruturados Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou a opção desejada).

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

6 | FATORES DE RISCO

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

SEGUEM ABAIXO OS FATORES DE RISCO DA OFERTA:

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 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.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no 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 Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

FATORES DE RISCO

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 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 o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, 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

As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa.

FATORES DE RISCO

Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

FATORES DE RISCO

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 Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo e poderá, inclusive, deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis: (i) até o limite de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) independentemente do limite previsto no item (i), em decorrência exclusivamente da excussão ou execução de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos 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, 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 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.

FATORES DE RISCO

Riscos do uso de derivativos

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros, bem como certos Ativos, incluindo Debêntures Imobiliárias, CRI, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas e demais títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulação aplicável, os quais são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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: Maior

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Informações contidas no Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas no 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 no 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

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 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, 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, ficam isentos do 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, 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 sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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, 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%, 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.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

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. 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 neste 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

FATORES DE RISCO

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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”.

FATORES DE RISCO

Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do 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 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. 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

FATORES DE RISCO

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, sem prejuízo da política de investimento, 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:

FATORES DE RISCO

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, deprimindo os preços dos aluguéis 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (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, direta ou indiretamente, 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, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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: Maior

FATORES DE RISCO

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora 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 da Gestora 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 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: Maior

FATORES DE RISCO

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

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 da B3. 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: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 9 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou outros ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco:** Médio

FATORES DE RISCO

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

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante 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 Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder da Oferta, 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 depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

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, a Gestora 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 da Gestora, 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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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: 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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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 de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, 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 dos Ativos de Liquidez que compoñham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora 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 pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos.

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,

EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos da cláusula 7.5.8 do Regulamento, na hipótese de cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que: a) se a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, a Gestora não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição/substituição, e o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento à Gestora da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; ou b) caso, por outro lado, a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa não tenha observado o quórum mínimo estabelecido na alínea acima, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento à Gestora (1) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do contrato de gestão, de forma proporcional, apurada até a data da destituição sem Justa Causa; e (2) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora vigente à época de sua destituição/substituição, nos termos do contrato de gestão, nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

Nos termos da Cláusula 7.5.9 do Regulamento, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pela Gestora, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave comprovada que ultrapasse os limites das práticas ordinárias de mercado, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas no Regulamento ou no contrato de gestão, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pela Gestora, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se a Gestora, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pelo própria Gestora; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Gestora ("Justa Causa").

FATORES DE RISCO

Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, ou caso haja a renúncia da Gestora nos termos acima avençados, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração e Taxa de Performance, sem que seja devida qualquer remuneração ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Gestora, 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 a Gestora 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 da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora 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

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) 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 parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. 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 do Procedimento de Alocação, 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

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" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora 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 Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação, 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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM.

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no item no Capítulo XXVI do Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

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 pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora 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, pela Gestora 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 de suas Cotas. **LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

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

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.

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

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 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 da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, 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

FATORES DE RISCO

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 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: Menor

FATORES DE RISCO

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 decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

FATORES DE RISCO

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 (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) 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

FATORES DE RISCO

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, nos casos previstos no Regulamento, 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 ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

**LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

FATORES DE RISCO

A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora 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 à Gestora 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 pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora 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 (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) 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

LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), 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

FATORES DE RISCO

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATO

Rua Pequetita, 215,
5º andar | Vila Olímpia
São Paulo, SP | 04547-005

Tel.: +55 11 2362.1206

Email: ri@manaticm.com



LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO