

MATERIAL PUBLICITÁRIO



3ª EMISSÃO DE COTAS DO ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ZAGH11

 VOLUME TOTAL DA OFERTA¹

R\$ 100.000.002,48

 VALOR POR COTA²

R\$ 9,40

CNPJ: 45.188.066/0001-95

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/104, em 30 de março de 2026

¹Não inclui Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição. A Oferta poderá ser ampliada em até 100%. ²Inclui o Custo Unitário de Distribuição da Oferta.



ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela Zagros Capital Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), em conjunto com a QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder" e, quando em conjunto com a Gestora "Instituições Participantes da Oferta"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 3ª (sexta) emissão do ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 3ª Emissão").

É expressamente vedada a reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e das Instituições Participantes da Oferta.

O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder.

Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 3ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 3ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM nº 160").

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 3ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 3ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da de início da Oferta.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, as Instituições Participantes não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão. Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste disclaimer terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento, conforme o caso.

As Instituições Participantes e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento nos demais documentos da Oferta antes de decidir investir no Fundo.

Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 3ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam.

Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro.

Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos.

O potencial investidor deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O potencial investidor deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O potencial investidor é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui.

O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOU COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 30 DE MARÇO DE 2026 E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM 30 DE

DISCLAIMER

MARÇO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/104. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO. A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022.

1 VISÃO GERAL DA GESTORA

- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO
- 7 FATORES DE RISCO

A ZAGROS CAPITAL

A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, especializada em investimentos imobiliários, com foco na geração de renda recorrente e na valorização de capital. Com atuação em todo o território nacional, a companhia reúne uma equipe experiente e multidisciplinar, combinando profundo conhecimento dos mercados imobiliário e financeiro..

Atualmente, a Zagros administra mais de R\$ 2,6 bilhões em ativos, refletindo sua capacidade de originação, execução e gestão de oportunidades ao longo de todo o ciclo de investimento. Sua atuação abrange desde a aquisição estratégica de ativos até a estruturação e o desenvolvimento de novos empreendimentos.

Entre suas principais frentes de atuação, destacam-se a gestão de fundos imobiliários, a estruturação de operações sob medida, como *Built-to-Suit* (BTS) e *Sale & Leaseback* (SLB), o desenvolvimento de projetos imobiliários e a gestão patrimonial



Patrimônio sob Gestão

R\$ 2,6 bi



Investidores

+310 mil



Ativos Imobiliários

39



Área Bruta Locável

+730 mil m²

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO**
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO
- 7 FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES DO FUNDO

O **Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - ZAGH11** é um fundo focado na geração de renda e valorização de capital. Investe de forma flexível em CRIs, imóveis e outros FIs, buscando diversificação e adaptação ao mercado. Com gestão ativa, combina previsibilidade de fluxo com potencial de ganho, visando retorno sustentável no longo prazo.

QUANTIDADE DE COTAS	NÚMERO DE COTISTAS	DIVIDENDO FEV/26	QUANTIDADE DE EMISSÕES
8.891.662	483	R\$ 0,045	2
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR DE MERCADO DA COTA	VALOR DE MERCADO DO FUNDO
R\$ 9,32	R\$ 82.871.219,68	R\$ 9,68	R\$ 86.071.288,16

Data-base: Fevereiro de 2026
Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO EDUCACIONAL - FACULDADE ESTÁCIO (DESINVESTIMENTO)

Polo educacional da Universidade Estácio de Sá, localizado no bairro de Santa Cruz, na cidade do Rio de Janeiro. O ativo é voltado ao ensino superior, contando com infraestrutura adequada para atividades acadêmicas e administrativas, atendendo alunos da região e contribuindo para a formação educacional local.

DETALHES DO PROJETO

Endereço	Data de Entrega
Rua General Olímpio, 100 - Rio de Janeiro/RJ	29/11/2024
Tipologia	Terreno
Empreendimento Educacional	- m²
Investimento	ABL do Projeto
R\$ 37 MM	16.207,00 m²

ZAGH11 firma compromisso de desinvestimento de 50% em imóvel no RJ, locado à Estácio, por R\$ 78,3 milhões, em operação com o RBVA11. [Acessar Fato Relevante](#)



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

PORTFÓLIO

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO EDUCACIONAL - COLÉGIO ÉTICA

Ativo no modelo *Built-to-Suit* (BTS) desenvolvido pela Zagros Capital para o Colégio Ética, destinado ao ensino fundamental, médio e pré-vestibular. Possui 3.690,33 m² de ABL e está localizado na Avenida Santos Dumont, em Londrina.

DETALHES DO PROJETO

Endereço

Avenida Santos Dumont, 234 - Londrina/PR

Data de Entrega

Agosto/2025

Tipologia

Empreendimento Educacional

Terreno

2.031,20 m²

Yield on cost

10,5%

ABL do Projeto

3.690,33 m²



Ativo Pronto - Contrato BTS



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

PORTFÓLIO

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910

Projeto desenvolvido pela Zagros Capital em parceria com o escritório de arquitetura Aflalo/Gasperini, sobre um terreno de aproximadamente 2.100 m², localizado no coração do Jardim América em São Paulo, nas esquinas da Praça California com Rua Groenlândia, ao lado do Clube Harmonia.

DETALHES DO PROJETO

Endereço	Data de Entrega
Praça Califórnia, 83 - Jardim América - São Paulo/SP	Junho/2026
Tipologia	Terreno
Empreendimento Comercial Boutique	2.080,50 m²
Yield on cost estimado	ABL do Projeto
12%	2.923,68 m²



Em fase de comercialização, com mais de 70% das obras concluídas.

PERSPECTIVA DO PROJETO



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

PORTFÓLIO

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910

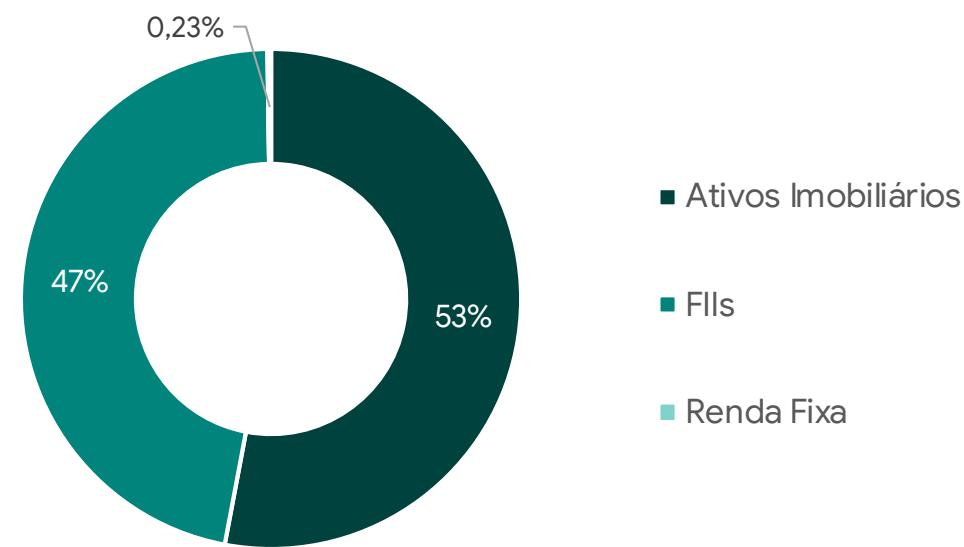
FOTOS DO PROJETO



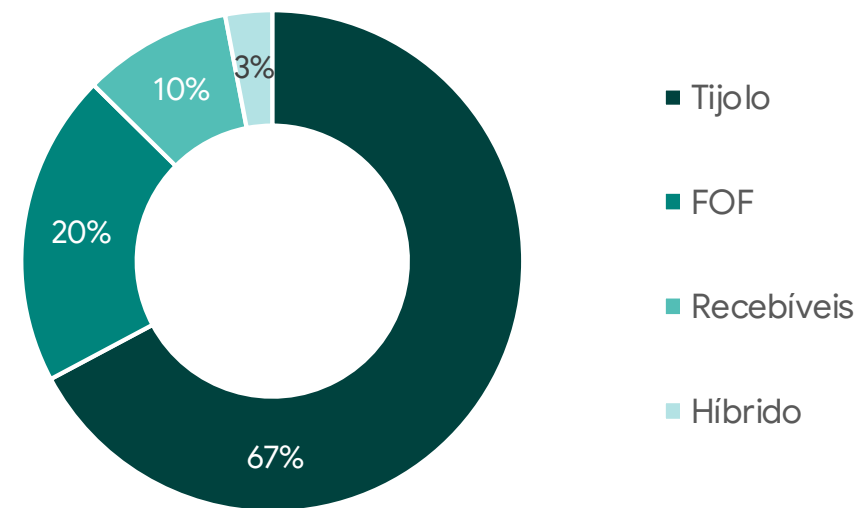
O ativo Groenlândia 910 do fundo ZAGH11, conquistou o **3º lugar** da premiação GRI Awards Real Estate 2025.

PORTFÓLIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

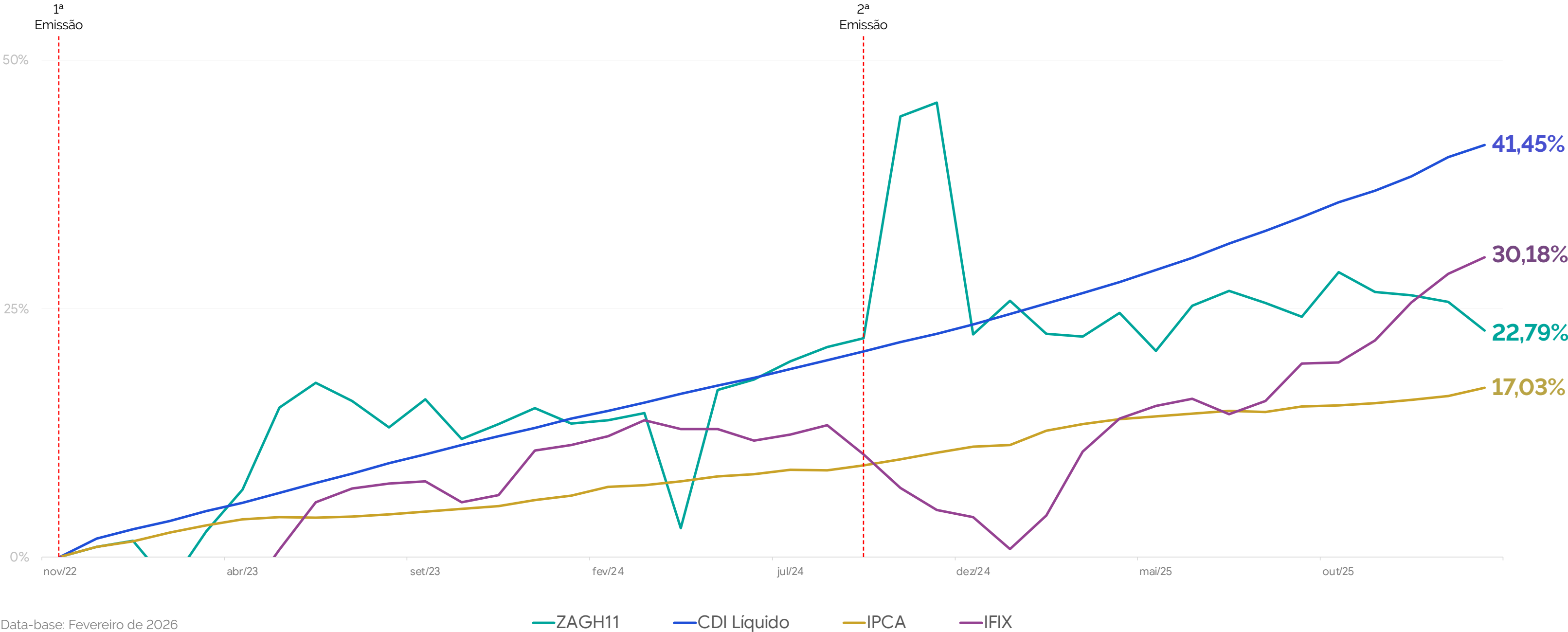


COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FIIS



Data-base: Fevereiro de 2026
Fonte: Zagros Capital

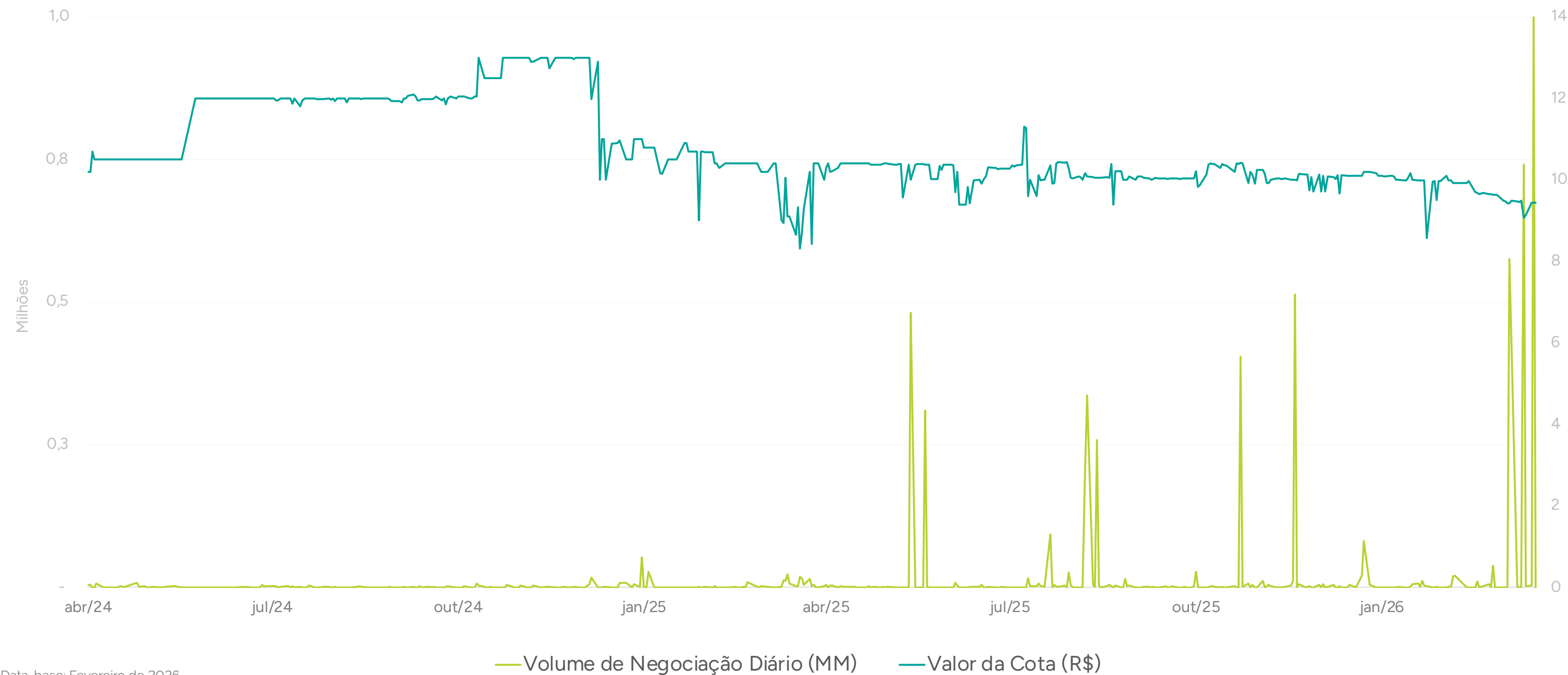
RENTABILIDADE DO FUNDO



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

COTAÇÃO X VOLUME



Data-base: Fevereiro de 2026
Fonte: Zagros Capital/B3

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA**
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO
- 7 FATORES DE RISCO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

EMIÇÃO	3ª Emissão de Cotas do Zagros Multiestratégia FII Responsabilidade Limitada (ZAGH11), nos termos da resolução CVM nº 160
VOLUME INICIAL DA OFERTA	R\$ 100.000.002,48 (cem milhões e dois reais e quarenta e oito centavos)
MONTANTE MÍNIMO	R\$ 5.004.840,00 (cinco milhões e quatro mil e oitocentos e quarenta reais)
LOTE ADICIONAL	R\$ 100.000.002,48 (cem milhões e dois reais e quarenta e oito centavos)
PÚBLICO-ALVO	Investidores Profissionais
PREÇO DE EMISSÃO	R\$ 9,32 (nove reais e trinta e dois centavos)
PREÇO DE SUBSCRIÇÃO	R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos)
CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO	R\$ 0,08 (oito centavos)

CRONOGRAMA PREVISTO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem	Nome do Evento	Data Estimada
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	30/03/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início	30/03/2026
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	02/04/2026
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	07/04/2026
5.	Início do Primeiro Período de Subscrição ⁽²⁾	07/04/2026
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	20/04/2026
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/04/2026
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/04/2026
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/04/2026
10.	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	24/04/2026
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Primeiro Período de Subscrição	27/04/2026
12.	Data Estimada de Priemira Liquidação da Oferta	30/04/2026
13.	Início do Segundo Período de Subscrição	04/05/2026
14.	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	18/05/2026
15.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	19/05/2026
16.	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta	25/05/2026
17.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/06/2026

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE**
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO
- 7 FATORES DE RISCO

USO DOS RECURSOS - PIPELINE

Os recursos da Terceira Emissão poderão ser utilizados, a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos.

ATIVOS ALVO	VALOR	TIPO	LOCALIZAÇÃO	CAP RATE INICIAL	STATUS DA NEGOCIAÇÃO
Ativo Alvo 1	R\$ 31.347.582,00	Imóvel Educacional	RJ	9,00%	Negociação Avançada
Ativo Alvo 2	R\$ 29.386.500,00	Imóvel Corporativo	SP	9,00%	Negociação Avançada
Ativo Alvo 3	R\$ 20.502.000,00	Imóvel Corporativo	SP	9,00%	Negociação Avançada
Ativo Alvo 4	R\$ 12.325.425,00	Imóvel Corporativo	SP	9,00%	Negociação Avançada
Ativos Líquidos	R\$ 7.000.000,00	-	Diversos	-	n.a.
TOTAL	R\$ 100.000.000,00				

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA**
- 6 CONTATO
- 7 FATORES DE RISCO

CENÁRIO DO FUNDO ANTES E DEPOIS DA 3ª EMISSÃO

	ANTES DA 3ª EMISSÃO		DEPOIS DA 3ª EMISSÃO
Patrimônio Líquido	R\$ 82,8 MM		R\$ 182,8 MM
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,050/cota		R\$ 0,060/cota
Quantidade de Cotas	8.891.662		19.621.276
ABL	+ 19 mil m²		+ 35 mil m²
Nº de Inquilinos	2		8
Nº de Imóveis ¹	3		7

¹Incluso o ativo em desenvolvimento, Groenlândia 910.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO**
- 7 FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



E-mail

ri@zagroscapital.com.br

WhatsApp

(11) 4369-6100

Site da Gestora

www.zagroscapital.com.br

Site do Fundo

www.zagh11.com.br

Redes Sociais



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital

Endereço

Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22 - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP 04536-010

OUTRAS INFORMAÇÕES

Quaisquer informações referentes à Oferta, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 3ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora e Coordenadora Líder: <https://qitech.com.br/fundos-administrados/> (neste website, pesquisar em “Nome do Fundo” por “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Buscar”, e então selecionar o Fundo; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Gestora: <https://www.zagroscapital.com.br/> (neste website clicar em “Atuação” e então selecionar “Fundos”; nesta página, na descrição do Fundo “ZAGH11”, clicar em “Acessar site do fundo” e, na página seguinte, clicar em “Documentos”, clicar em “Ofertas” e então selecionar “Prospecto Preliminar”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Fundo: <https://www.zagh11.com.br/> (neste website clicar em “Documentos”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII ZAGH”; selecionar “FII ZAGH - ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

- 1 VISÃO GERAL DA GESTORA
- 2 ZAGH11 - PANORAMA GERAL DO FUNDO
- 3 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 4 PIPELINE
- 5 PROJEÇÃO ANTES X DEPOIS DA OFERTA
- 6 CONTATO

7 FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas da 3ª Emissão, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Alvo da Carteira da Classe e aos fatores de risco descritos a seguir.

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

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

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes à Classe, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.

- I. **Riscos de Mercado** – Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira da Classe poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira da Classe, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira da Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

- II. **Fatores Macroeconômicos Relevantes** – A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e

FATORES DE RISCO

econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

III. **Risco Regulatório** - A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM 175, o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas da Classe, suas condições de funcionamento, seu desempenho, 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. Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pela Classe poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios da Classe, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

IV. **Risco Jurídico** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, 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 imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

FATORES DE RISCO

V. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas – Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Maior

VI. Risco de Potencial Conflito de Interesses – Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IV, §1º, artigo 31, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, 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 Líquido tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Escala qualitativa de risco: Maior

VII. Riscos Tributários – A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/1999”), estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a

FATORES DE RISCO

letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente 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

VIII. Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas neste Prospecto Preliminar – Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

IX. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG – O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de

FATORES DE RISCO

imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. 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, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

- X. Risco do Setor Imobiliário** – O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos 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), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala qualitativa de risco: Maior

- XI. Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias** – Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos Alvo, a Classe e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

- XII. Risco Relacionado às Garantias dos Outros Ativos** – Considerando que a Classe poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, 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 outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal

FATORES DE RISCO

CRI. 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

XIII. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento – Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Alvo e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

XIV. Riscos de Liquidez Reduzida das Cotas – O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala qualitativa de risco: Maior

XV. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas – O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Escala qualitativa de risco: Maior

XVI. Risco de Crédito – Consiste no risco de os devedores dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o

FATORES DE RISCO

risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

XVII. Riscos do Uso de Derivativos - Os Ativos Alvo e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A Classe tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Classe, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

XVIII. Risco Relacionado à Possibilidade de a Classe Adquirir Ativos Onerados – A Classe, observada a recomendação prévia da Gestora, poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Média

XIX. Risco Operacional – Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Média

XX. Risco de Governança – Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou o Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Fundo; (iii) empresas ligadas à Administradora ou o Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante

FATORES DE RISCO

com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Escala qualitativa de risco: Média

XXI. 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 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Média

XXII. Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta – A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a 480.577 (quatrocentas e oitenta mil e quinhentas e setenta e sete) Cotas da 3ª Emissão, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de 4.805.770,00 (quatro milhões oitocentos e cinco mil, setecentos e setenta reais). Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas da 3ª Emissão integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas da 3ª Emissão. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas da 3ª Emissão do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da 3ª Emissão será reduzida. Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de resilição do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Escala qualitativa de risco: Média

XXIII. Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta – Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas da 3ª Emissão a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas da 3ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 3ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da 3ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação.

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Média

XXIV. Risco do Estudo de Viabilidade – O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

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

Escala qualitativa de risco: Média

XXV. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição – O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Média

XXVI. Risco de desligamento do Participante Especial – Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão e/ou Carta Convite, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de

FATORES DE RISCO

eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala qualitativa de risco: Média

XXVII. Risco quanto à Política de Investimento do Fundo – 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 em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente o rendimento das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Média

XXVIII. Risco de diluição imediata no valor dos investimentos – Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas da 3ª Emissão de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas da 3ª Emissão no momento da realização da integralização das Cotas da 3ª Emissão, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Média

XXIX. Risco Relativo à Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista – O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

Escala qualitativa de risco: Média

XXX. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo – 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 poderá culminar em que o Fundo esteja sujeito aos procedimentos de insolvência descritos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Escala qualitativa de risco: Média

FATORES DE RISCO

XXXI. Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo – Os Bens Imóveis poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira de ativos do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala qualitativa de risco: Média

XXXII. Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas da 3ª Emissão até o Encerramento da Oferta – O início da negociação das Cotas da 3ª Emissão ocorrerá somente após a data definida no Formulário de Liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização enviada pela B3, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Cotas da 3ª Emissão integralizadas. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas da 3ª Emissão no mercado secundário entre a Data da Primeira Liquidação (conforme abaixo definido) das Cotas da 3ª Emissão e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Média

XXXIII. Risco Relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos – Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Fundo de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Fundo poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Média

XXXIV. Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo - Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimentos, os recursos deverão ser aplicados nos Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo, desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos da classe única do Fundo. Desta forma, é possível que a classe única do Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além dos mencionados no pipeline indicativo constante na página 20 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-

FATORES DE RISCO

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 Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Ademais, as aquisições podem expor a classe única do Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos respectivos imóveis, podendo existir também questionamentos sobre a titularidade dos terrenos em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. Ainda, os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis., sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pela classe única do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala qualitativa de risco: Média

xxxv. Risco resultante do impacto de pandemia mundial – O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos à Classe no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de a Classe investir em Ativos Alvo monitorados pela Gestora, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

xxxvi. 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 descredenciadas, destituídas 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, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

xxxvii. Risco de Desenquadramento – Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades

FATORES DE RISCO

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 Alvo e dos Ativos Financeiros da Classe 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

XXXVIII. Risco relacionado à substituição 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. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, o rendimento das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Menor

XXXIX. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado – Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles 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

XL. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros – O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLI. Risco de Vacância dos Imóveis – Tendo em vista que a Classe tem dentre seus objetivos a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância

FATORES DE RISCO

de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ainda, o Fundo poderá 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

XLII. 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 que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLIII. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo – O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado ao financiamento de empreendimentos imobiliários e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLIV. 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.

FATORES DE RISCO

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: Menor

XLV. Risco de Concentração da Carteira – Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de 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 Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLVI. Risco Relativo à Concentração e Pulverização – Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLVII. Riscos do Prazo – Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

FATORES DE RISCO

XLVIII. Cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala qualitativa de risco: Menor

XLIX. Risco Ambiental – Os Bens Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e 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 compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

L. Informações Contidas neste Prospecto – Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe, e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que

FATORES DE RISCO

envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Menor

- II. Risco de Pagamento da Taxa de Performance** – O Fundo deverá arcar com o pagamento da Taxa de Performance à Gestora, na hipótese de a Gestora ser destituída por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de consultoria especializada ou na eventualidade de modificação do Regulamento visando a redução da Taxa de Performance ou sua forma de cobrança.

Escala qualitativa de risco: Menor

- LII. Riscos do Desempenho Passado não Indicar Possíveis Resultados Futuros** – Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Investidores 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

- LIII. Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas** – Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

- LIV. Risco De Despesas Extraordinárias** – O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Menor

IV. Risco de Alterações na Lei de Locações – As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Menor

IVI. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Administração para outros Fundos de Investimento – A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros Fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora 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

LVII. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala qualitativa de risco: Menor

LVIII. Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo – Os valores dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Como os recursos da Classe destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser 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. A análise do

FATORES DE RISCO

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. É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do imóvel-alvo e de suas locações.

Escala qualitativa de risco: Menor

LIX. Valor de Mercado das Cotas – As cotas de emissão do Fundo serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou do Fundo. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Escala qualitativa de risco: Menor

LX. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Alvo, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

Escala qualitativa de risco: Menor

LXI. Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira – A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Menor

LXII. Riscos relacionados à Aquisição de Imóveis Onerados – Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Bens Imóveis que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Bem Imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Bem Imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Bem Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Bens Imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.