

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## FII VBI GREENPOWER

**Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas**  
NO MONTANTE INICIAL DE ATÉ R\$ 150.000.000,00



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

# DISCLAIMER

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de pedido de registro sob o rito automático, em regime de melhores esforços, de Cotas, da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI GREENPOWER** ("Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("Administradora") e gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.** ("Gestora"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Cotas", respectivamente), e foi preparado pela **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Coordenador Líder") e pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Coordenador", e em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte à distribuição da Oferta, e não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

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

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" constante do Prospecto e nas páginas 44 a 63 deste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o

investimentos nas Cotas.

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

O Fundo é classificado pela ANBIMA como FII Renda de segmento Híbrido com Gestão Ativa.

Este Material Publicitário foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, bem como das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

O Coordenador Líder e a Gestora bem como seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer

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

# DISCLAIMER

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sas. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

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

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

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

**O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA**

**DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26, INCISO VI "b", DA RESOLUÇÃO CVM 160, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO. AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**A PRESENTE OFERTA E AS COTAS EM QUESTÃO TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.**

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

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

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

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

# DISCLAIMER

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

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

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

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

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

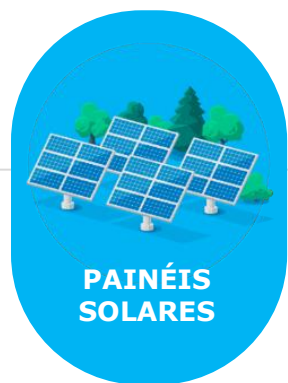
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## SUMÁRIO EXECUTIVO

### O que é o **GVBI11**?

Foco na **obtenção de renda e ganho de capital**, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em **ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança**, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono.



PAINÉIS  
SOLARES



PARQUES  
EÓLICOS



SUBESTAÇÃO



PÁTIOS DE  
RECARGA

<sup>1</sup>No primeiro ano, <sup>2</sup>NTN-B de *duration* comparável (8,5 anos) em 07/02/2023.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate

### RENTABILIDADE

- Rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 9,5% a.a. ajustados anualmente pela inflação (+409 bps acima da NTN-B<sup>2</sup> líquida de imposto de renda);
- Fluxos de caixa de longo prazo e previsíveis;
- Ajuste anual de receita pela inflação.

### PIPELINE

- 24 ativos de geração fotovoltaicos;
- Contrato de locação de prazo médio de 16 anos;
- 76% da receita do pipeline possui *credit rating* BrAA- ou mais;
- 100% de contratos atípicos.

### PARECER NINT

Fundo com adoção de critérios de sustentabilidade com parecer de segunda opinião da



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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FATORES DE  
RISCO

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

## ÍNDICE



**A VBI**



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FATORES DE  
RISCO

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundada em 2009, a **VBI Real Estate** é uma **gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais**.

- **R\$ 6,3 bilhões** captados<sup>1</sup>;
- Mais de **90 investimentos** realizados;
- Investimentos em **18 estados**;
- **Time com mais de 10 anos de experiência** em conjunto;
- Verticalmente **integrada**;
- **Base de investidores diversificada com mais de 200 mil investidores com** diferentes perfis de investimento (local e estrangeiro, institucional e pessoa física).

<sup>1</sup>Montante considera o valor captado historicamente e utiliza como base os anúncios de encerramento de ofertas públicas.

Fonte: VBI Real Estate, data base de 31/12/2022



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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## NOSSO *TRACK RECORD*

### DESENVOLVIMENTO

- **+40** ativos desenvolvidos desde 2008;
- **+300 mil m<sup>2</sup>** de ABL em galpões logísticos e edifícios corporativos (AAA);
- Plataforma de **moradia estudantil** com **mais de 2.100 camas**.

### CORE

- **7 FIIs** listados na B3 + 1 FII em ambiente CETIP;
- **R\$ 4,7 bilhões** de AuM<sup>1</sup>;

### CRÉDITO

- **R\$ 2,6 bilhão** originados.

<sup>1</sup>Montante considera o valor captado historicamente e utiliza como base os anúncios de encerramento de ofertas públicas.

Fonte: VBI Real Estate, data base de 31/12/2022

presença em  
**18 estados**

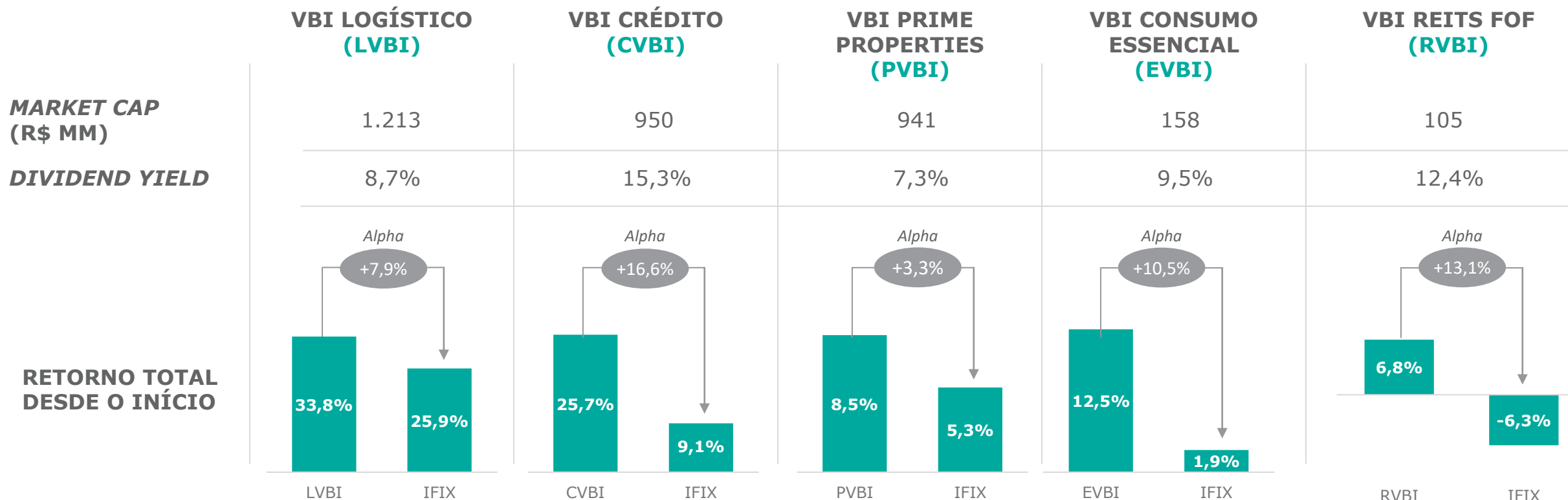


**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PERFORMANCE NOS PRINCIPAIS FUNDOS **TRACK RECORD FUNDOS VBI**

Retornos dos fundos acima do benchmark (IFIX)



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

Nota: Não considera os fundos PATC11 e PATL11 que VBI Real Estate assumiu a Gestão em julho de 2022.

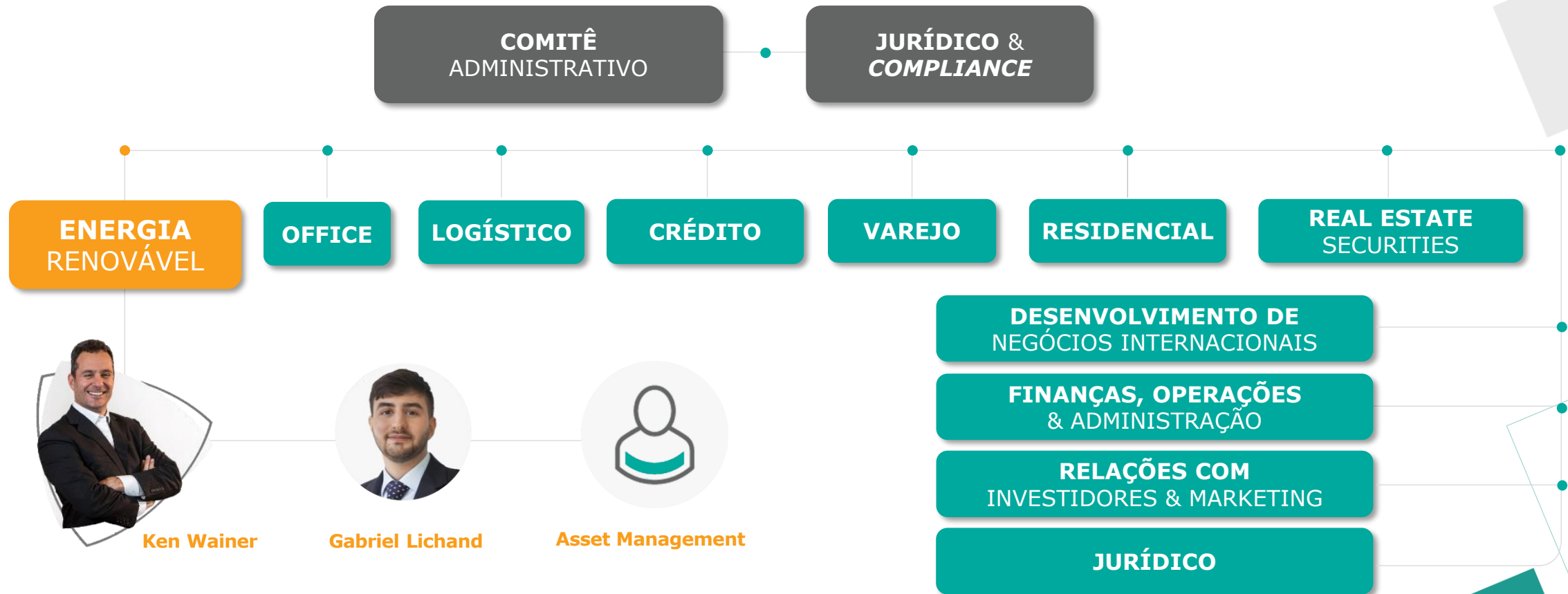
Fonte: VBI Real Estate, em 30/12/2022

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## #TIMEVBI

Com aproximadamente 56 profissionais, **verticalmente integrado** e dividido entre os diversos **setores do mercado imobiliário**.



Fonte: VBI Real Estate

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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
**TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA**



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA **OFERTA**



FATORES DE  
**RISCO**

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

## TRANSIÇÃO ENERGÉTICA BACKGROUND

Investimentos do GVBI11 estão alinhados com os objetivos de redução de carbono

iea

### MUDANÇAS RECOMENDADAS IEA

01

**Global:** Neutralizar os níveis de emissão de gases estufa até 2050, e limitar aquecimento global a 1,5°C;

02

**Brasil:** Reduzir em 37% emissões de estufa do Brasil até o ano de 2025, e 43% até 2030;

03

**Gasto total com energia aumenta 75% até 2050,** principalmente com eletricidade.

01

**Substituição de energia fóssil** por energia eólica, solar, bioenergia e energia a base de hidrogênio;

02

**Eletrificação de veículos;**

03

Mudanças comportamentais para **redução do consumo de energia em todas as formas;**

04

Captura de carbono.

<sup>1</sup>Na visão do Gestor.

Fonte: VBI Real Estate; IEA - International Energy Agency; BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento

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

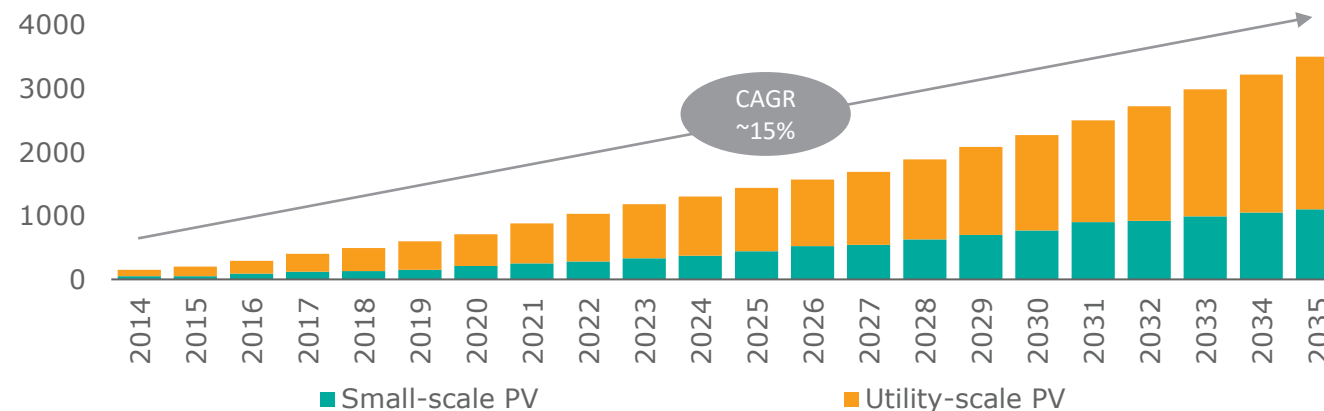
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## MERCADO DE ENERGIA SOLAR

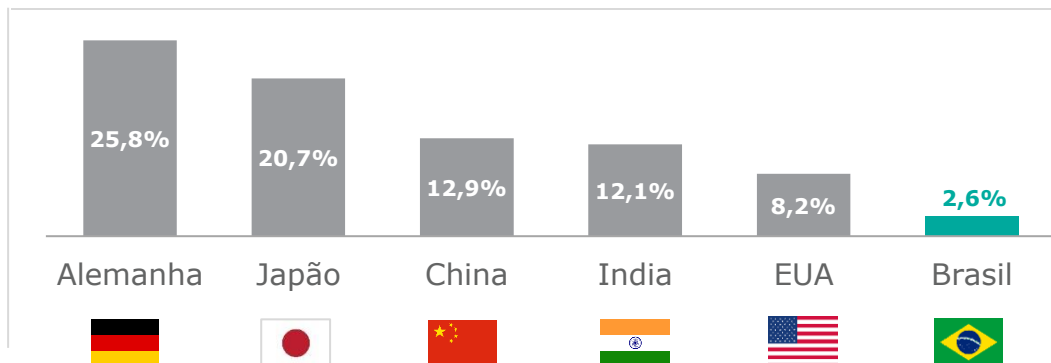
### MATRIZ ENERGÉTICA BRASILEIRA

- Mercado global de energia solar com **potencial de crescimento**;
- Geração solar ainda representa **apenas 2,6%** da geração total do sistema Brasileiro;
- **Brasil #1** entre *peers* em **crescimento de geração solar** entre 2014 - 2021.

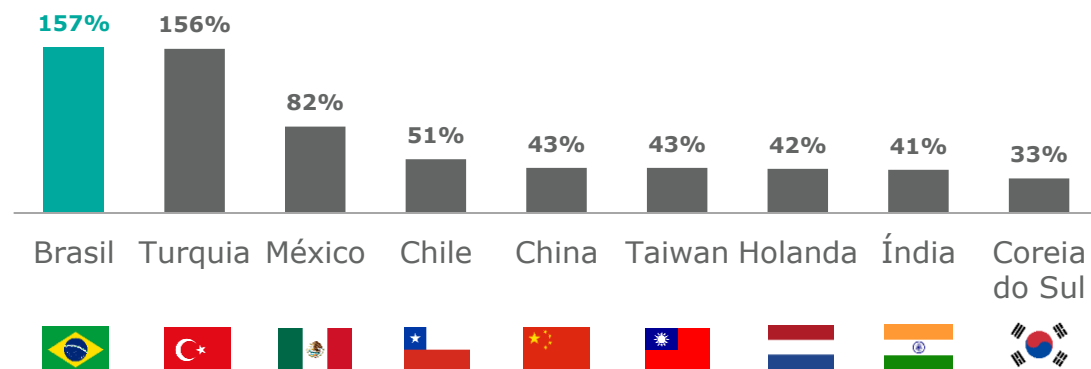
### PROJEÇÃO GLOBAL EXPANSÃO DA CAPACIDADE SOLAR



### GERAÇÃO SOLAR / GERAÇÃO TOTAL (%)



### GERAÇÃO SOLAR 2014 -2021 CAGR (%)



Fonte: VBI Real Estate; Goldman Sachs; Euromonitor; IRENA - International Renewable Energy Agency; EPE - Empresa de Pesquisa Energética

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

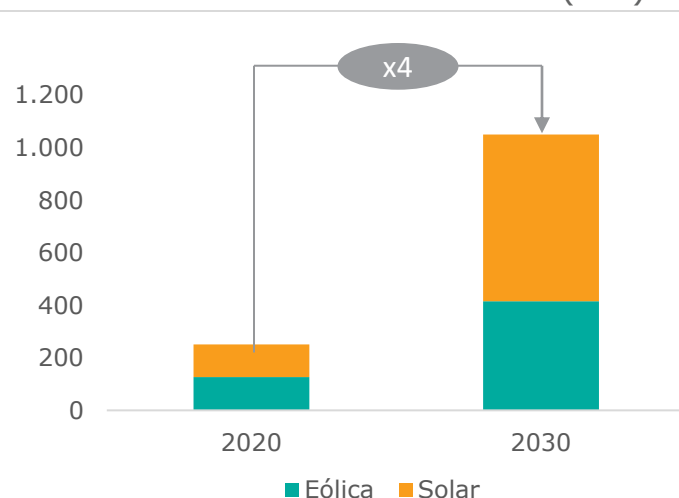
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## INVESTIMENTO EM ENERGIA RENOVÁVEL

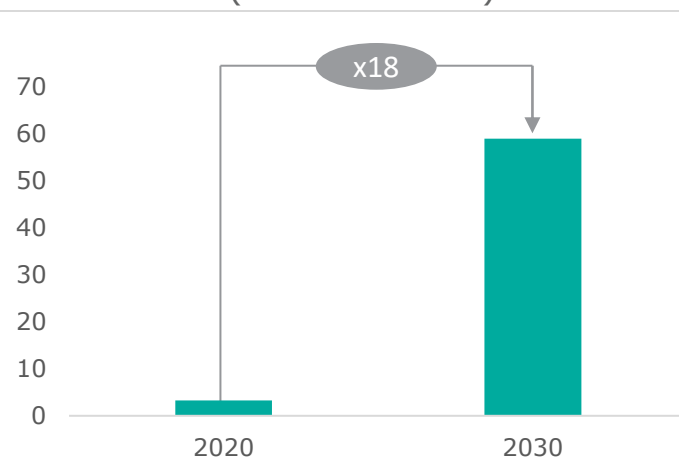
### MUDANÇAS GLOBAIS RECOMENDADAS INTERNATIONAL ENERGY AGENCY (IEA)

- Aumentar capacidade instalada de energia solar e eólica em 4x;
- Aumentar *share* de veículos elétricos de 5% para 60% do total;
- Aumentar novos investimentos em capacidade instalada solar para 630GW / ano eólico global para 390 GW/ano.

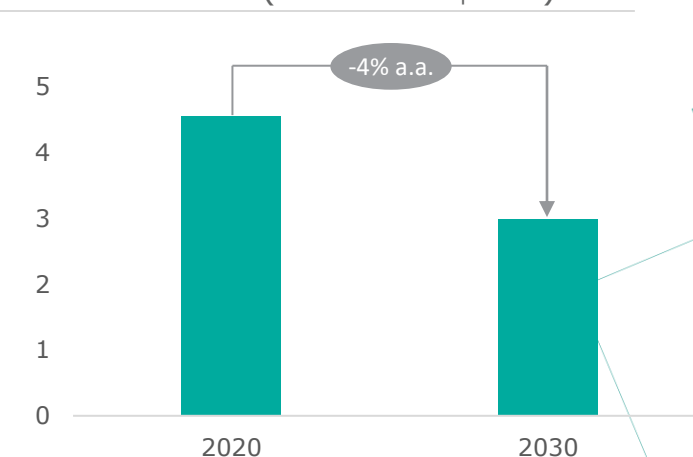
#### AUMENTO DA CAPACIDADE INSTALADA SOLAR E EÓLICA (GW)



#### SUBSTITUIÇÃO PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS (MM UNIDADES)



#### REDUÇÃO DE CONSUMO DE ENERGIA (MJ POR US\$ PPP)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Megajoule por US\$ *Purchase power parity*

Fonte: VBI Real Estate; IEA - International Energy Agency

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## IMPLICAÇÕES DE INVESTIMENTO PARA O BRASIL OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

Capacidade de Geração Fotovoltáica em operação (GW) 23 GW

Aumento *Target* para 2030 (x) 4x

<b>Capacidade <i>Target</i> para 2030 (GW)</b>	<b>92 GW</b>
--	--------------

Novos investimentos necessários (GW) 69 GW

Custo do Investimento (R\$mm / MWp) R\$ 5,0 / MWp

<b>Investimento Total Necessário (R\$ bi)</b>	<b>R\$ 345 bi</b>
---	-------------------

**Capital necessário para  
atingir meta IEA equivale a  
17x a captação do mercado  
de FIIs em 2022<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Estimativa VBI Real Estate.

Fonte: VBI Real Estate; IEA - International Energy Agency; Absolar; B3

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## APOIO POLÍTICO PARA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA NO BRASIL

Transição energética e energias renováveis movimentam discussões do Brasil na COP27

Debates contaram com presença de especialistas e representantes do setor de portuário, energia eólica e da hidrelétrica de Itaipu

Em discurso na COP 27, **novo Governo Lula** demonstra a **intenção de se posicionar como líder global** na agenda do clima:

### MME anuncia criação da Secretaria Nacional de Transição Energética

“O futuro da nossa geração deve se guiar no rumo da inovação, da ampliação das fontes renováveis, as quais, aliadas à incorporação de tecnologias de armazenamento, de hidrogênio de baixo carbono, colocarão a matriz energética brasileira novamente na vanguarda mundial da sustentabilidade”, afirmou o ministro.

Fonte: VBI Real Estate; Ministério do Meio Ambiente, em 10/11/2022; G1, em 16/11/2022



Clique nas matérias para acessá-las

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

## MARCO REGULATÓRIO

### MARCO REGULATÓRIO COM REGRAS CLARAS

O Marco Legal determina que **novos consumidores de Geração Distribuída paguem pela Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição (TUSD)**, que é tarifa que **remunera a infraestrutura das distribuidoras**.

**Créditos gerados pelos sistemas de GD deixam de ser abatidos** sobre essa parcela da conta de energia. A **transição será feita de modo faseado entre 2023 – 2028**, em aumentos incrementais de 15% por ano.

**Até 2021**  
Mercado era baseado  
em instruções da ANEEL

2021

2022

**Publicação da Lei  
14.300/22**

**Na visão da Gestora, nova lei traz maior segurança regulatória aos investidores de GD, transformando o que antes era um resolução normativa em lei**

Fonte: VBI Real Estate; Way2 Blog, 07/02/2022

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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI  
GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FATORES DE  
RISCO

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

## FII VBI GREENPOWER **GVBI**

### OBJETIVO DO FUNDO:

Obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação preponderante de recursos do seu patrimônio líquido em **ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança**, que promovam a **transição para uma economia de baixo carbono**<sup>1</sup>.

### O FUNDO INVESTIRÁ:

Preponderantemente em imóveis<sup>1</sup>, direitos reais sobre imóveis desde que relacionados e/ou destinados a categorias que sejam consideradas como verde pela International Capital Market Association (“ICMA”) que incluem, mas não se limitam a:



#### FORNECIMENTO DE ENERGIA RENOVÁVEL

ENERGIA SOLAR E EÓLICA



#### SOLUÇÕES DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

SUBESTAÇÕES



#### TRANSPORTE LIMPO

ESTAÇÕES DE RECARGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS

<sup>1</sup>Observado o limite mínimo de investimento de 67% do patrimônio líquido do Fundo.

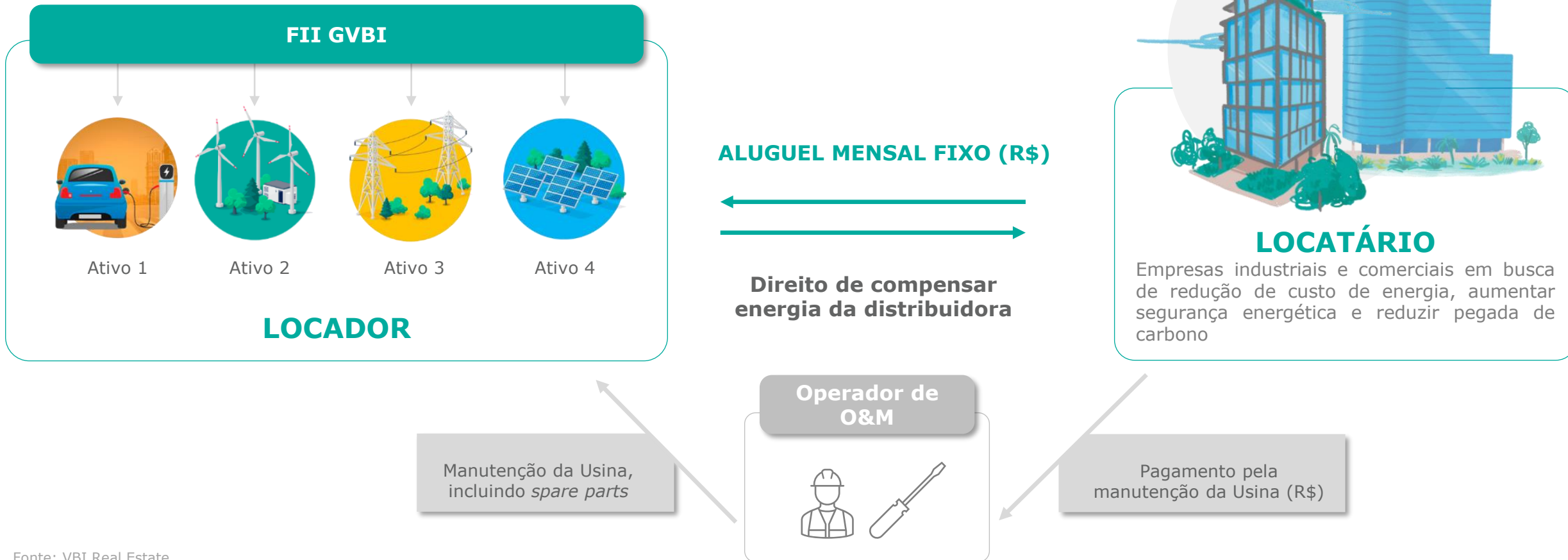
Fonte: VBI Real Estate

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESTRUTURA TÍPICA DE LOCAÇÃO DO *PIPELINE*

ESTRUTURA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE O FUNDO UTILIZA NO *PIPELINE*:



Fonte: VBI Real Estate

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

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DO *PIPELINE*

### CONTRATO BTS

#### ESTRUTURA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO PIPELINE EXISTENTE:

- *Pipeline* conta com **contratos atípicos**, que geram um **fluxo de caixa previsível e de longo prazo com ajuste por IPCA**;
- **Energia produzida no site é injetada na rede da distribuidora para compensar consumo do locatário** dentro do sistema da distribuidora. Créditos em excesso podem ser usados para compensação futura;
- **Todas as obrigações do proprietário da usina associadas ao contrato BTS estão cumpridas no COD<sup>1</sup>**, assegurando o fluxo de caixa;
- **Pagamento do aluguel é devido integralmente independente da geração de energia** efetiva da planta;
- Inquilino se compromete com a **manutenção do site durante o período do contrato**;
- **Contratos 100% atípicos**, ajustados por inflação.

<sup>1</sup>COD é definido como usina construída conforme especificações e pronta para gerar energia

Fonte: VBI Real Estate,

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

## CONTRATO DE O&M DO *PIPELINE*

### CONTRATO DE OPERAÇÃO & MANUTENÇÃO (O&M)

#### ESTRUTURA DE CONTRATO DE OPERAÇÃO & MANUTENÇÃO NO *PIPELINE* EXISTENTE:

- Dentro do contrato de locação, o **locatário se compromete com a manutenção da usina** – sob pena de default no contrato;
- **Escopo do O&M voltado para maximização da vida útil dos ativos:** manutenção preventiva, manutenção corretiva, troca do inversores, e outras peças sobressalentes;
- **O FII como proprietário da Usina tem capacidade de impor aderência às praticas de manutenção acordadas;**
- Atividades desempenhadas incluem: (i) relatório após visitas, (ii) segurança do sistema, (iii) monitoramento da geração do sistema, (iv) resposta a incidentes, (v) substituição e reparos de peças, dentre outros.

<sup>1</sup>COD é definido como usina construída conforme especificações e pronta para gerar energia.

Fonte: VBI Real Estate

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## POR QUE UM FII PARA O GVBI?

Foco do GVBI é ser um veículo de renda com pagamento de rendimentos mensais

### FII

### FIP-IE

#### RECEITA DO FUNDO

Fundo Imobiliário detém ativos no Fundo sem a necessidade de uma SPE e por isso está 100% isento de tributação sobre receita

Necessidade de uma SPE gera tributação sobre a receita

#### DIVIDENDOS

Isenção na distribuição de dividendos

Isenção na distribuição de dividendos

#### GANHO DE CAPITAL

Isenção no ganho de capital sobre venda de ativos

Isenção no ganho de capital sobre venda de ativos

EM REGRA, DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS DO FII SÃO ISENTAS DE IMPOSTO PARA PESSOAS FÍSICAS, COM AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO PARÁGRAFO ÚNICO E NO ARTIGO 3º, INCISO I E II DA LEI 11.033.

Fonte: VBI Real Estate

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



## ÍNDICE



A VBI



ANEXO



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



FATORES DE  
RISCO



**ECONÔMICOS**

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

## PIPELINE

**Pipeline inicial de 24 ativos painéis fotovoltaicos, 100% locados através de contratos atípicos de locação de longo prazo representando 13 MWp.**

- **Pipeline desenvolvido** pela **Brasol**;
- **Sem risco de desenvolvimento**;
- **Sem risco de geração de energia**;
- **76%** da carteira com **rating de crédito** dos tomadores **BrAA- ou +**;
- **Sem risco de comercialização de energia**;
- **Portfólio diversificado** por **localização geográfica**;
- **100% atípicos**, ajustado por inflação.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

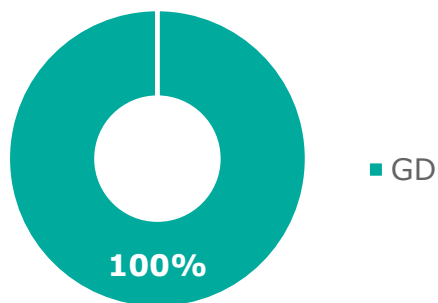
Fonte: VBI Real Estate

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

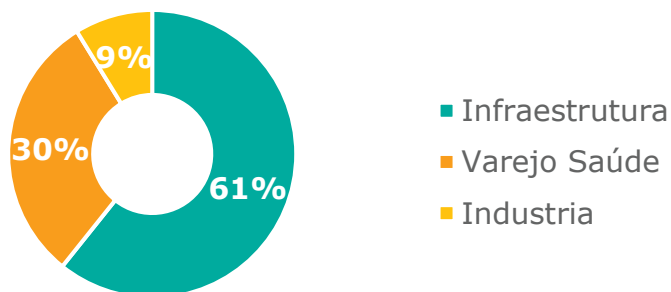
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PIPELINE

### RECEITA POR CLASSE DE ATIVOS<sup>1</sup>



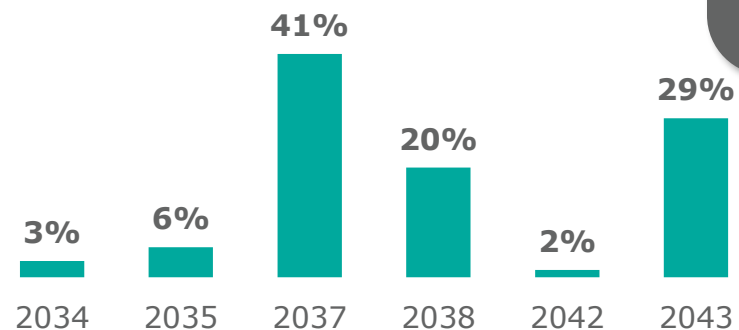
### RECEITA POR SEGMENTO DE INQUILINO<sup>1</sup>



### RECEITA POR TIPO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



### RECEITA POR VENCIMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



**Pipeline com 100%** com ativos solares locados através de **contratos atípicos** em **formato BTS**, sendo 91% dos contratos vencendo 2036+

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

<sup>1</sup>Com base nos ativos em COD ou Em Obras. Nota: Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22.

Fonte: VBI Real Estate

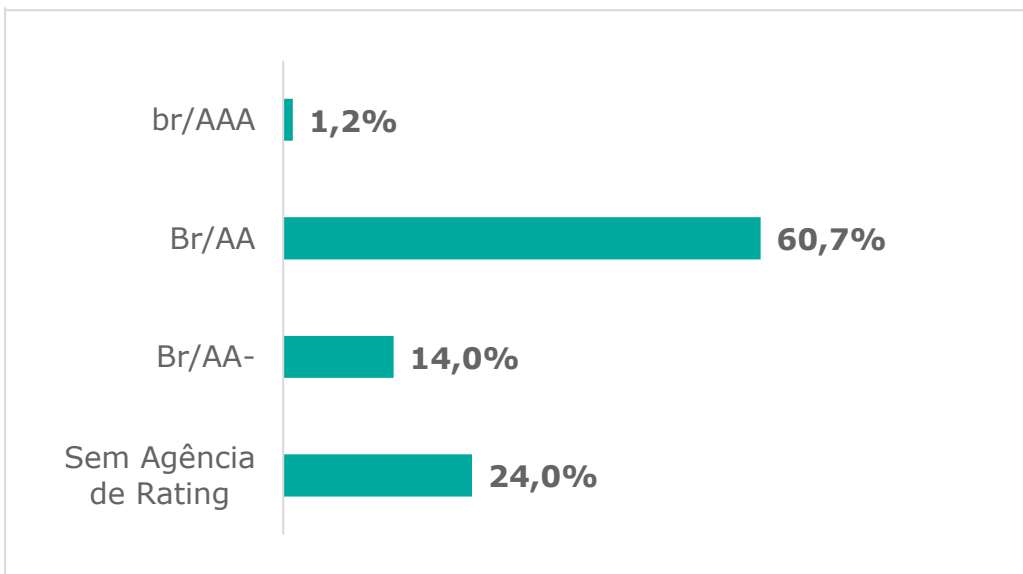
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PIPELINE

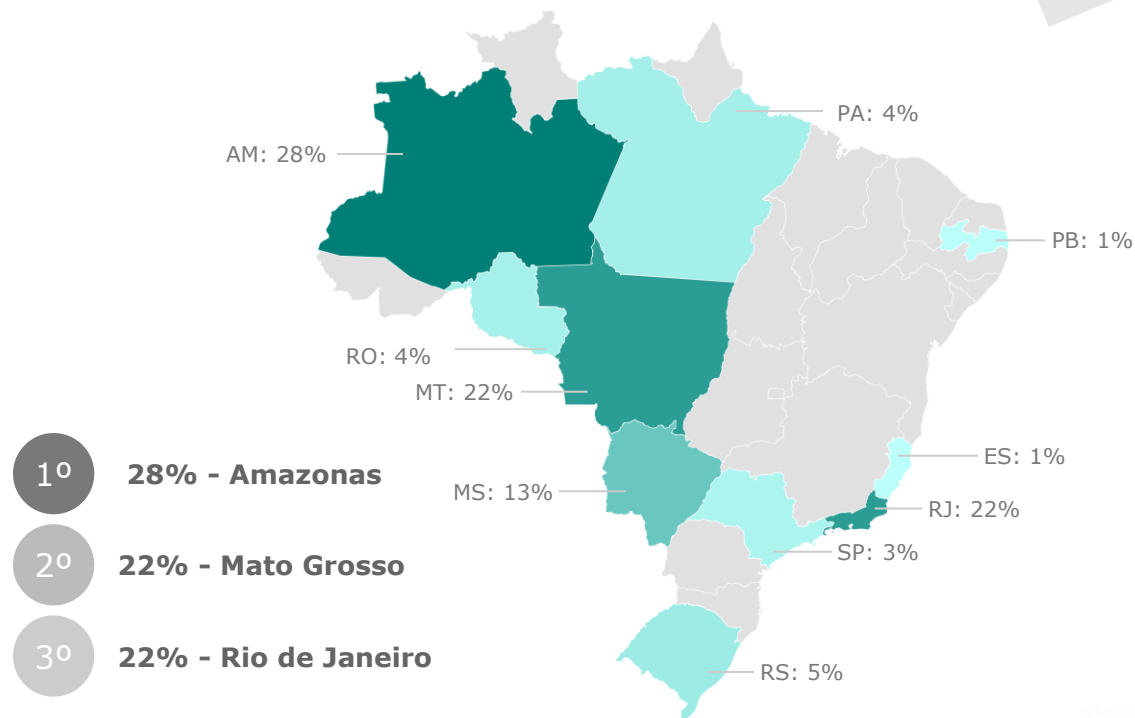
Portfólio com diversificação geográfica

### RECEITA POR RATING<sup>1</sup>



**76%** do pipeline tem rating de crédito **BrAA-** ou +

### RECEITA POR ESTADO<sup>1</sup>



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

<sup>1</sup>Com base nos ativos em COD ou Em Obras. Nota: Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22.

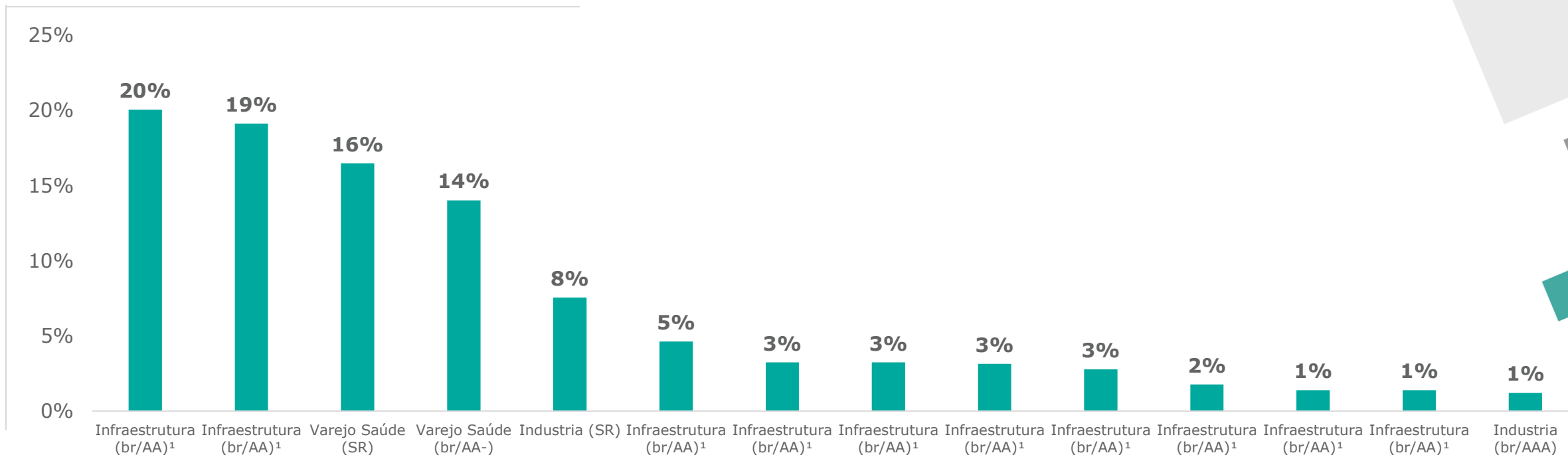
Fonte: VBI Real Estate

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PIPELINE

### RECEITA POR INQUILINO (% TOTAL)<sup>2</sup>



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Nota: Considera receita reajustada mensalmente por IPCA até dez/22.

<sup>1</sup>Conta com garantia corporativa; <sup>2</sup> Com base nos ativos em COD ou Em obras

Fonte: VBI Real Estate

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

## PIPELINE

### ATIVOS CONSTRUÍDOS COM VIDA ÚTIL MAXIMIZADA

- **Vida útil projetada de 35 anos**, com potencial de valor residual além desse período;
- **Módulos fotovoltaicos** produzidos pela **Trinasolar, JA, Jinko Solar**, empresas líderes no mercado global. Módulos contam com **garantia de geração mínima por 25 - 30 anos**;
- **Inversores produzidos pela Sungrow, Huawei, WEG e Solis** com garantia de 10 anos;
- Padronização do processo de desenvolvimento e desenho do sistema fotovoltaico voltado **para minimizar riscos durante o período de operação**;
- EPC realizado por empresas experientes e *track record*, **e inclui garantia de 2 anos para mão de obra e materiais**.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate

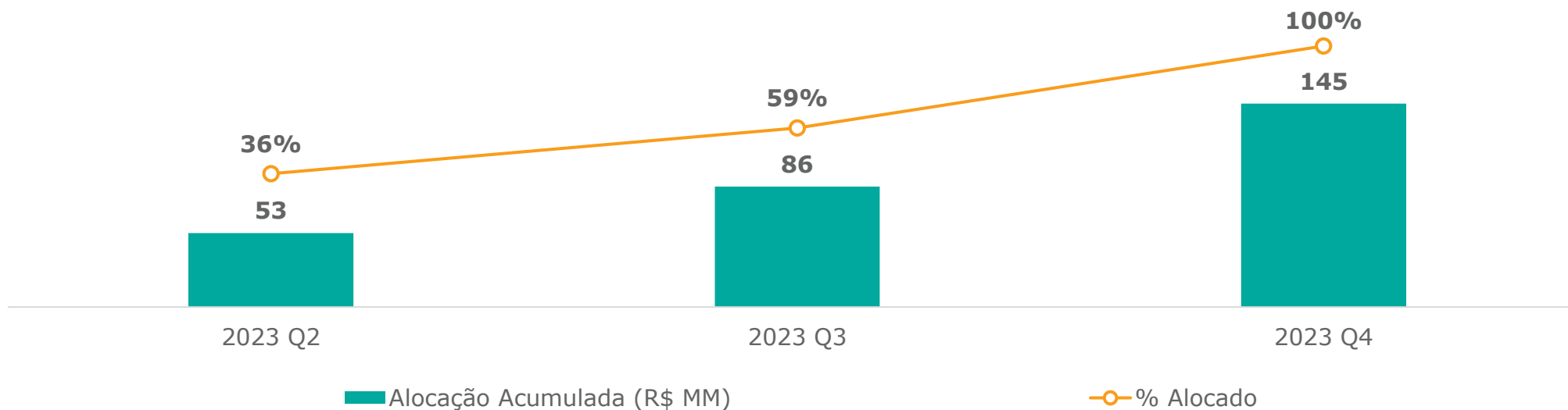
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CURVA DE ALOCAÇÃO

Pipeline é composto de 41% de ativos em desenvolvimento e 59% em ativos *ready-to-build*<sup>1</sup>.

### ALOCAÇÃO DE CAPITAL ACUMULADA (R\$ MM)



<sup>1</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado e pronto para iniciar o desenvolvimento, <sup>2</sup>Com base na visão do gestor da entrada dos ativos em operação comercial.

A CURVA DE ALOCAÇÃO TEM COMO PREMISSA A VISÃO DO GESTOR ACERCA DO CRONOGRAMA DE "COMERCIAL OPERATION DATE" DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA DE MODO QUE NÃO HÁ GARANTIA QUE REFERIDO CRONOGRAMA SE CONCRETIZE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO INFORMADA SERÁ CONCRETIZADA UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA CONCLUSÃO SATISFATORIA DA AUDITORIA E DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA.

Fonte: VBI Real Estate

Fundo somente investirá em ativos sem risco de desenvolvimento

O PAGAMENTO DA TAXA DA GESTORA ESTÁ CONDICIONADO À **ALOCAÇÃO DE NO MÍNIMO 75% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO** DO FUNDO EM ATIVOS ALVOS.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PIPELINE

GRUPO ECONÔMICO	ESTADO	MWP	RATING PÚBLICO	TIPO CONTRATO	PRAZO MÉDIO BTS (ANOS)	STATUS	PREÇO AQUISIÇÃO (R\$ MM)
Infraestrutura	AM	2,53	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	14,4
Infraestrutura	AM, MT	0,59	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	3,4
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,24	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,3
Infraestrutura	MT	0,41	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,4
Infraestrutura	MT	0,17	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	1,0
Infraestrutura	MT	0,33	Br/AA Fitch	BTS	15,0	COD <sup>1</sup>	2,0
Infraestrutura	MT	2,89	Br/AA Fitch	BTS	15,0	Em Obra	14,5
Industria	PB, ES, RJ, RS	0,67	Sem Agência de Rating	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	5,8
Industria	SP	0,13	br/AAA Fitch	BTS	12,0	COD <sup>1</sup>	0,9
Varejo Saúde	MS, SP	1,55	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Em Obra	9,9
Varejo Saúde	AM, RO, PA	2,19	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Em Obra	10,1
Infraestrutura	RJ	2,60	br/AA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	17,0
Comercializadora	MT	19,20	Pulverizado	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	29,3
Varejo Saúde	SP	1,50	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,3
Industria	SP	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	3,6
Varejo Saúde	AM	1,00	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	4,0
Industria	MG	0,65	Sem Agência de Rating	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	2,3
Varejo	SP	5,60	Sem Agência de Rating	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	20,1
Varejo Saúde	BA, RN, AP, PB, TO, SP	2,75	br/AA- Fitch	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	8,8
Saúde	CE, PE, AM, PA, RN, AL, PB, MA, PI, SE	3,01	br/AAA Fitch	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	13,7
Financeiro	PA	2,00	br/AAA Moody's	BTS	15,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	7,7
Infraestrutura	MA, ES	2,86	br/AA- Moody's	BTS	20,0	Ready-to-build <sup>2</sup>	10,9
<b>TOTAL</b>		<b>54,84</b>			<b>16,37</b>		<b>197,3</b>

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

<sup>1</sup>COD: Commercial Operation Date, <sup>2</sup>Ready-to-build: contrato de locação assinado, com parecer de acesso e pronto para iniciar o desenvolvimento. Fonte: VBI Real Estate

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

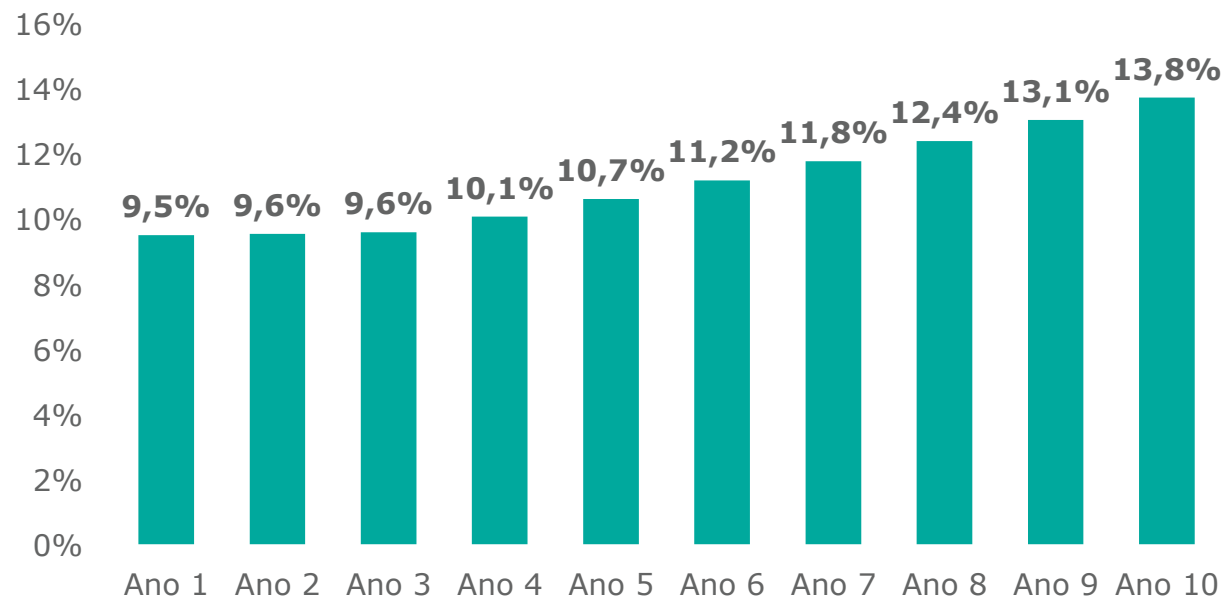


## INDICADORES FINANCEIROS

### USOS DOS RECURSOS (R\$)

(+) Preço de Aquisição dos Ativos <sup>1</sup>	144.746.423
(+) Caixa Mínimo	500.000
(+) Custos de Coordenação	4.111.875
(+) Outros Custos da Oferta	431.291
<b>(=) Total Capital Captado</b>	<b>149.789.589</b>

### YIELD



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

<sup>1</sup>Fundo pode adquirir CRIs até 50% do valor investido em Ativos Alvo, conforme regulamento.

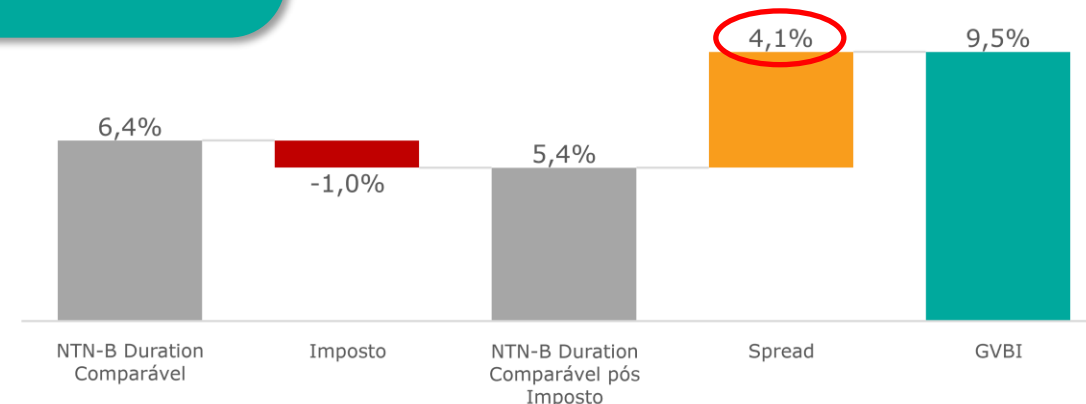
Fonte: VBI Real Estate

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

## RENTABILIDADE DO FUNDO

### RENTABILIDADE DO FUNDO 409 BPS ACIMA DO *BENCHMARK*

- Portfólio inicial do GVBI tem **rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 9,5% ajustados anualmente pela inflação**;
- Vértice da NTN-B<sup>2</sup> de *duration* comparável<sup>2</sup> apresentava rendimento em 07/02/2023 de IPCA + 6,37%;
- Considerando o acima, o **GVBI tem um spread após o imposto de renda<sup>3</sup> de 409 bps** em relação da NTN-B de *duration* comparável.



### ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Cap Rate	8,3%	8,6%	8,8%	9,1%	9,3%	9,6%	9,8%	10,1%	10,3%
GVBI	10,3%	10,1%	9,9%	9,7%	9,5%	9,3%	9,2%	9,0%	8,8%
Spread	4,9%	4,7%	4,5%	4,3%	4,1%	3,9%	3,7%	3,6%	3,4%

<sup>1</sup>No primeiro ano; <sup>2</sup>8,5 anos; <sup>3</sup>Considera alíquota de Imposto de Renda de 15% e com base em projeção de 10 anos, com *cap rate* de saída de 9,32% de acordo com estimativa do gestor.

EM REGRA, DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS DO FII SÃO ISENTAS DE IMPOSTO PARA PESSOAS FÍSICAS, COM AS EXCEÇÕES PREVISTAS NO PARÁGRAFO ÚNICO E NO ARTIGO 3º, INCISO I E II DA LEI 11.033. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: VBI Real Estate; ANBIMA

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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



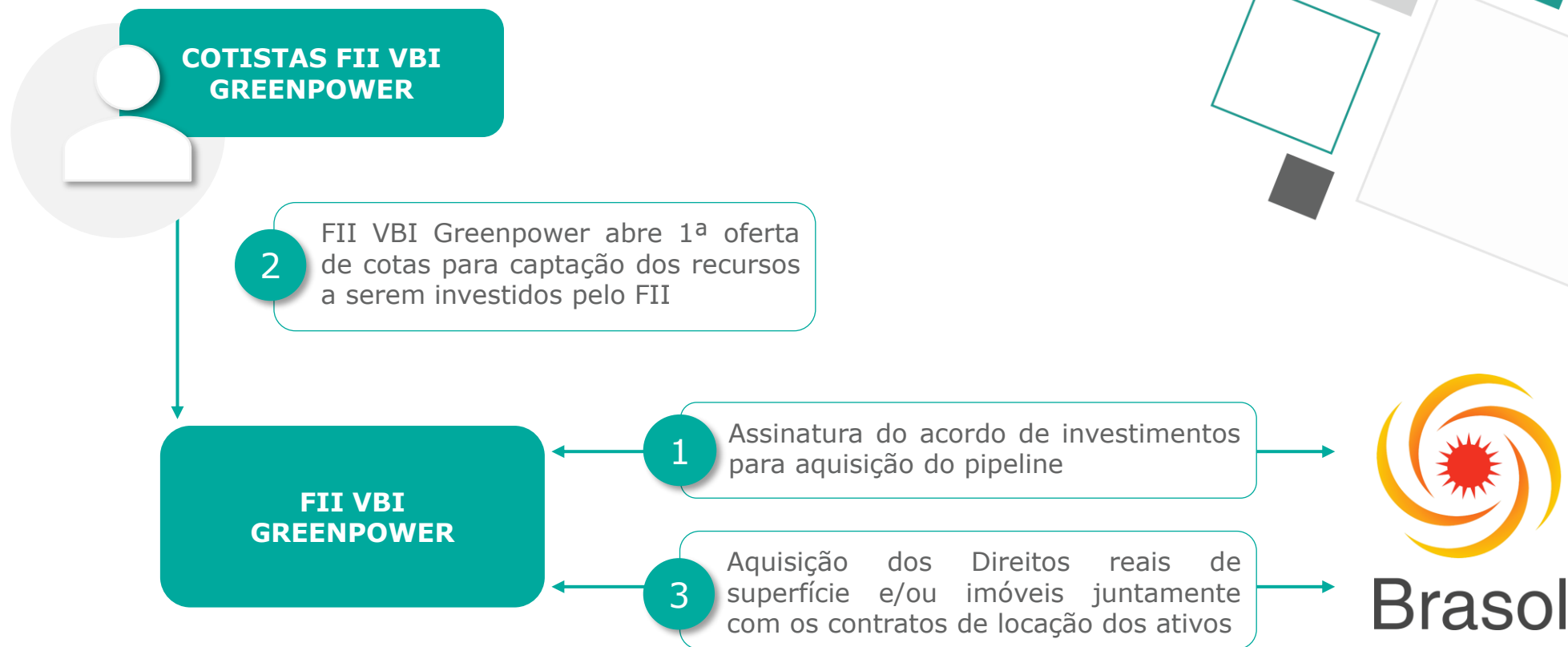
CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FATORES DE  
RISCO

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

## FLUXOGRAMA DA OPERAÇÃO



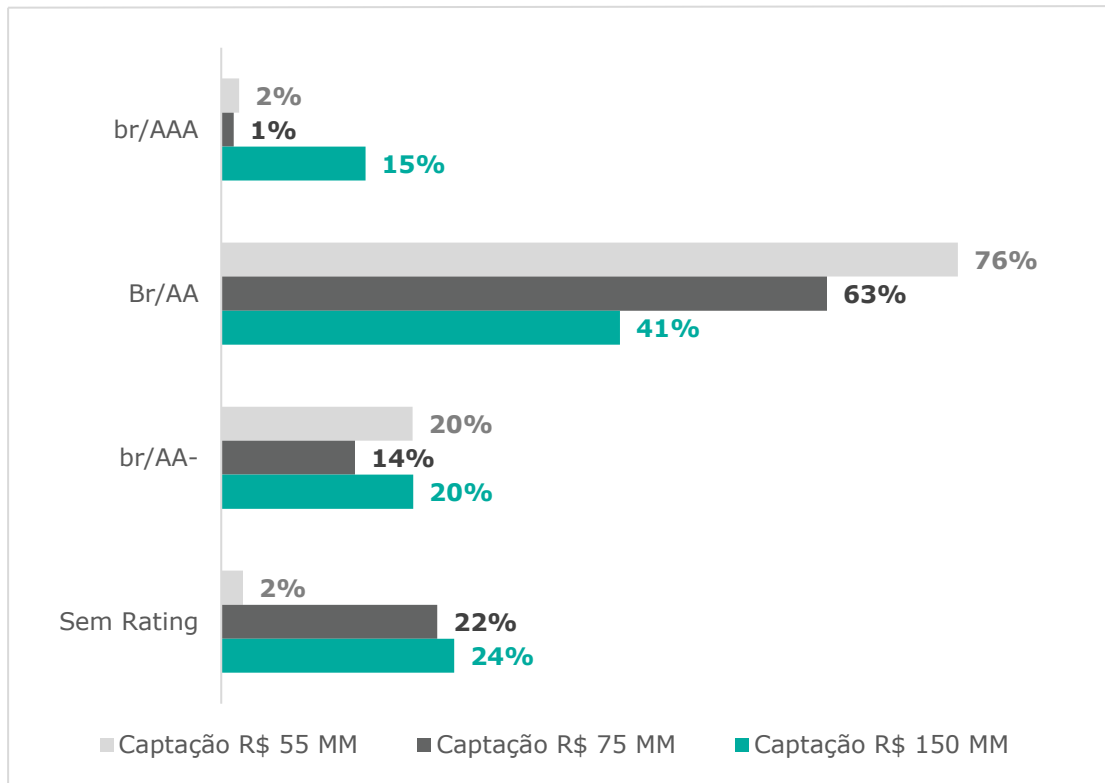
Fonte: VBI Real Estate

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CENÁRIOS DE ALOCAÇÃO

### PREÇO DE AQUISIÇÃO POR RATING



### PREÇO DE AQUISIÇÃO POR ESTADO

ESTADO	R\$ 55 MM	R\$ 75 MM	R\$ 150 MM
AM	29%	28%	15%
MT	18%	22%	11%
RJ	31%	22%	22%
MS	18%	12%	6%
RS	0%	5%	3%
PA	0%	3%	7%
RO	0%	3%	2%
SP	4%	3%	22%
PB	0%	1%	1%
Outros	0%	0%	12%

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO QUADRO ACIMA. SEM PREJUÍZO, NA VISÃO DA GESTORA, A ORDEM DE INVESTIMENTO TEM COMO PREMISSA A VISÃO DO GESTOR ACERCA DO CRONOGRAMA DE "COMERCIAL OPERATION DATE" DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA DE MODO QUE NÃO HÁ GARANTIA QUE REFERIDO CRONOGRAMA SE CONCRETIZE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO INFORMADA SERÁ CONCRETIZADA UMA VEZ QUE DEPENDERÁ DA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA E DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA.

Fonte: VBI Real Estate

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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA **OFERTA**



FATORES DE  
RISCO

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

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### FUNDO

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower

### EMISSÃO

1ª Emissão de Cotas

### REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

Conforme Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação

### FORMA DE CONSTITUIÇÃO E PRAZO DO FUNDO

Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado

### CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa

### MONTANTE DA OFERTA

R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo ser aumentado em até 25% (Lote Adicional)

### VOLUME MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 55.585.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

### PREÇO DE EMISSÃO

R\$ 100,00 (cem reais)

### INVESTIMENTO MÍNIMO

R\$ 100,00 (cem reais)

### RENTABILIDADE ALVO

Rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 9,5% ajustados anualmente pela inflação

### CAPITAL AUTORIZADO

R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais)

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

<sup>1</sup>No primeiro ano.

Fonte: VBI Real Estate

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

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### OBJETIVO DO FUNDO

Investimento em ativos de soluções energéticas sustentáveis com boas práticas de gestão socioambiental e de governança, que promovam a transição para uma economia de baixo carbono, preponderantemente através da aquisição dos seguintes ativos: (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos e quaisquer outros ativos voltados ao setor de fornecimento de energia elétrica (“Imóveis Alvo”); (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”) que detenham Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo; (c) cotas de fundos de investimento em participações que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; e (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários, na origem ou na destinação, relacionados a Imóveis Alvo.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

À Gestora, caberá o percentual de 0,8% sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado que a Administradora receberá o restante da Taxa de Administração conforme abaixo detalhada, exceto nos primeiros 24 meses do fundo, quando será devida uma taxa de 0,925%, e observado o montante mínimo de R\$ 15.000,00.

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
Até R\$ 400.000.000,00	0,950%
Até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há Taxa de Performance

### PÚBLICO ALVO

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no FUNDO, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

### NEGOCIAÇÃO

B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

Fonte: VBI Real Estate

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRONOGRAMA DA OFERTA

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12

EVENTOS	DATA
Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	06/03/2023
Registro da Oferta	06/03/2023
Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	06/03/2023
Início do Período de Subscrição	13/03/2023
Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	23/03/2023
Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	23/03/2023
Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	23/03/2023
Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	30/03/2023
Encerramento do Período de Subscrição	26/04/2023
Procedimento de Alocação	27/04/2023
Data da Liquidação da Oferta	03/05/2023
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/09/2023

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à oferta serão disponibilizados, até o encerramento da oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Fundos.NET e da CVM:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em Fundos BTG Pactual” e na sequência “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas> (neste website clicar em “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website clicar em “Ver Mais”, “VBI Greenpower” e, então, na opção desejada);
- **Coordenador:** [https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website escolher tipo de oferta “Fundos” e clicar em “FII VBI GreenPower 1ª Emissão” e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Greenpower” e, então, localizar a opção desejada);
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

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

## ÍNDICE



A VBI



O MUNDO EM  
TRANSIÇÃO  
ENERGÉTICA



FII VBI GREENPOWER  
GVBI



ECONÔMICOS



ANEXO



CARACTERÍSTICAS  
DA OFERTA



FATORES DE  
RISCO

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de

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

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 22 do Prospecto.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

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

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar, o que o afetará negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

**Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

**Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo**

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por

outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

**Riscos institucionais**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

**Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso

mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, prejudicando, portanto, a sua rentabilidade.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH, em especial riscos tributários**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

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

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

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais Ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde

o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) 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; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

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

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

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 e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas no Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos

vendedores dos ativos alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos ativos alvo da Oferta na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas no Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

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

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, e, conseqüentemente, afetar de forma negativa o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### **Risco de não manutenção dos critérios de sustentabilidade pelo Fundo**

O Fundo possui como compromisso (i) integrar critérios ambientais, sociais e governança em seu processo de avaliação, seleção e monitoramento de investimento, bem como (ii) selecionar Ativos Elegíveis conforme definido pela Política de Investimento Ambiental, Social e de Governança ("Política ASG") do Fundo. Ainda, na presente data o Fundo conta com parecer de segunda opinião elaborado pela consultoria especializada NINT Natural Intelligence. Anualmente, a Gestora deverá realizar a contratação de uma verificadora independente (podendo esta ser a NINT, auditoria qualificada e/ou outra empresa com reconhecida experiência no mercado) para atestar que os ativos elegíveis seguiram os critérios previstos na Política de Investimentos ASG do Fundo e avaliar as práticas de seleção, monitoramento e gestão do Fundo. Não é possível

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

assegurar que o Fundo manterá o enquadramento conforme sua Política ASG e/ou que será possível a renovação anual desse enquadramento junto a uma verificadora independente.

A manutenção de tal enquadramento está sujeita ao contínuo alinhamento do Fundo as diretrizes da International Capital Market Association e demais instituições e/ou autoridades do mercado de capitais que venham a regular esse assunto, de modo que não existe qualquer garantia que a Companhia estará, a qualquer tempo, em compliance com tais regras. Nessa hipótese, o Fundo poderá ser impactado negativamente e, por conseguinte, seus Cotistas. Ressalta-se que os coordenadores não prestam qualquer tipo de garantia sobre a manutenção do enquadramento. Embora exista a obrigação da Gestora de investir em Ativos Elegíveis de acordo com as diretrizes da Política Ambiental, Social e de Governança do Fundo ("Política ASG"), os Coordenadores não podem garantir que tal obrigação será cumprida pela Gestora, o que poderá gerar impactos negativos aos seus cotistas tal como eventual desenquadramento da política de investimento.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Riscos dos prestadores de serviços da Emissão

O Fundo contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta, dentre eles a Consultoria Especializada. Este prestador de serviço atua de maneira independente e, portanto, a Emissora, os Coordenadores e o Agente Fiduciário não são responsáveis pela qualidade, elaboração de qualquer análise, conclusões e materiais advindos da Consultoria Especializada. Caso haja qualquer incorreção, incompletude ou falsidade nas análises, conclusões ou materiais produzidos por este prestador de serviço, poderá afetar adversamente o investimento realizado pelo investidor.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Risco dos equipamentos das usinas fotovoltaicas

Os Imóveis Alvo direcionados aos projetos de fornecimento de energia elétrica incluindo, mas não se limitando a subestação de energia elétrica, equipamentos fotovoltaicos, equipamentos eólicos, instalações de veículos fotovoltaicos dependem de equipamentos tais como módulos, inversores, dentre outros cuja utilização e ainda cuja exposição a intempéries dentre outros fatores exógenos, diminui a vida útil de tais equipamentos. Eventual não manutenção regular, assim como a não aprimoração destes equipamentos podem afetar a capacidade de recebimento de receitas e escapam do controle do Fundo, devendo ser avaliados como um risco inerente aos projetos e à rentabilidade esperada pelos investidores do Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco da inexistência de legislação para contratos de locação atípica para imóveis rurais

Os Imóveis Alvo poderão ser arrendados mediante celebração de contratos de arrendamento considerados "atípicos", tendo em vista que possuem previsões não expressamente previstas na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 ("Estatuto da Terra"). Não há jurisprudência consolidada sobre como o judiciário entende a respeito da atipicidade de tais instrumentos particulares, e se obrigações de vedação de rever o valor do arrendamento ou de pagamento de determinada multa por término antecipado podem ser objeto de discussão judicial e poderão acarretar empecilhos e/ou alterações nas cláusulas originalmente previstas nos contratos de arrendamento. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco relacionado à Opção de Compra de determinados Imóveis Alvo

O Fundo celebrou junto com a Brasol Participações e Empreendimentos S.A. ("Brasol") acordo de investimento com o objetivo de realizar um negócio observadas as condições precedentes e os termos do referido acordo consubstanciado na (a) aquisição, da titularidade da propriedade dos Imóveis ou dos direitos reais de superfície dos Imóveis, conforme aplicável, pelo Fundo; e (b) operação e manutenção dos Projetos e dos Equipamentos pela Brasol ou pelo Fornecedor O&M conforme se verifica na página 10 do Prospecto. Ocorre que é condição do referido acordo a concessão, pelo Fundo, de uma opção de compra que poderá ser exercida pela Brasol em relação aos ativos mencionados no pipeline que sejam efetivamente adquiridos pelo Fundo, cujas condições comerciais estão dispostas no referido acordo, de modo que a partir do 5º (quinto) ano a Brasol poderá exercer a opção de compra em até 4 (quatro) tranches sendo cada uma referente a 25% (vinte e cinco por cento) do ativo. Diante do exposto, não há garantia de que o Fundo consiga encontrar outros Imóveis Alvo com características semelhantes aos dos Imóveis Alvos objeto do pipeline e que gerem a mesma receita de tais Imóveis Alvo. Caso o Fundo não identifique novos Imóveis Alvo para investir ou não encontre Imóveis Alvo que proporcionem expectativa de rendimento semelhante, os investidores do Fundo poderão ser afetados negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Maior

### Risco de renovação de aquisição dos direitos reais de superfície dos Imóveis Alvo

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

#### **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e afetar negativamente os Cotistas.

### **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

#### **A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

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

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

### **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

### **Risco de desempenho passado**

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

### **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

#### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

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

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

### **Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio**

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Risco de regularidade dos imóveis

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das

Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Médio

### Risco de desvalorização dos imóveis

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de restrição na negociação**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco operacional**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação,

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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 e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta bem como, somente poderão ser negociadas para investidores em geral após 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos

estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Participação de pessoas vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional),

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **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 conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, 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 dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas 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 Novas 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 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 dos Coordenadores. Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. Os Coordenadores não serão, 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 da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

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

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

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser

obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Uma das premissas consideradas no Estudo de Viabilidade foi de que os contratos de locação incluem a obrigação do cliente de fornecer todas as manutenções e spare parts as despesas de O&M, dessa forma, caso os contratos não contenham ou sejam renovados sem tais previsões, e os resultados não distribuídos pelo Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá não atingir os resultados previstos no Estudo de Viabilidade. Adicionalmente, neste caso, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá chamar o Cotista para aportar valores financeiros adicionais.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

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

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando

a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo de forma negativa, frustrando a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco relativo à ausência de garantia**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

### **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**

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

**Escala Qualitativa da Materialidade do Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS**

**ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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

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



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como a única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

