

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 8ª  
EMISSÃO DE COTAS DO

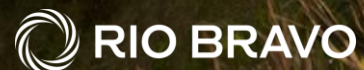
## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (SHPH11)

Tipo ANBIMA: Tijolo, Híbrido, Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Shoppings

Fevereiro 2025



Coordenador Líder



Administradora e  
Gestora



LEIA O REGULAMENTO E O SUMÁRIO DE FUNDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Disclaimers

Este Material Publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) relacionado à distribuição primária de cotas da 8ª (oitava) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS** (“**Oferta**”, “**Novas Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou das Novas Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), bem como os informes periódicos enviados pela administradora do Fundo, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“**Administradora**”), no Fundos.net ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis”; clicar no *link* do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, selecionar o tipo de arquivo, e clicar na opção de *download* do documento no campo “Ações”), em especial a seção “Fatores de Risco” disponível no Informe Anual do Fundo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas. Adicionalmente, os Investidores (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo; e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

## Visão Geral Oferta

**R\$ 1.051,58**  
por cota

**Preço de Emissão**

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária*

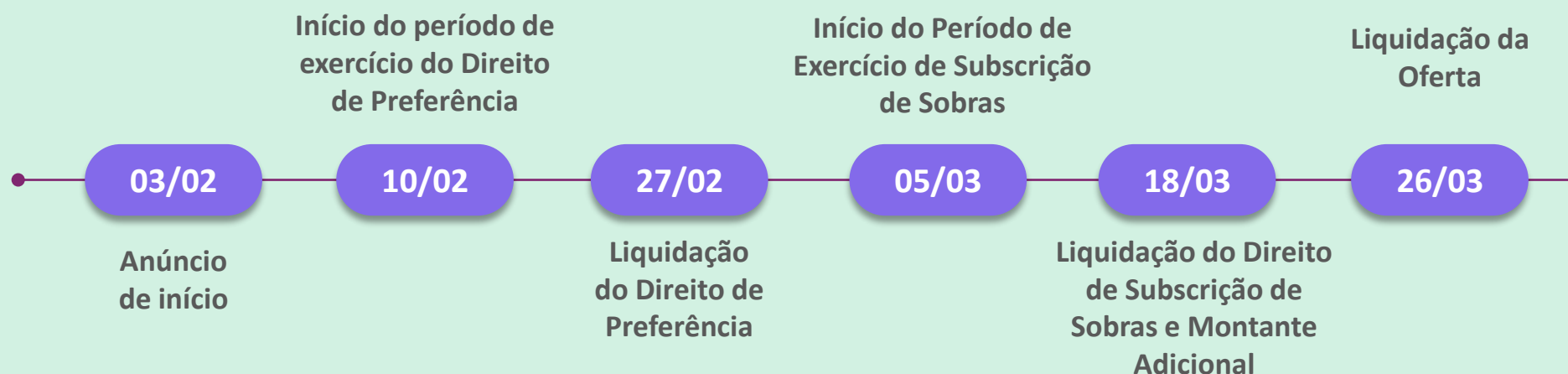
**R\$ 400.001.051,98**  
Mínimo R\$ 25.001.314,50

**Volume da Oferta**

**7,5% a.a.**  
Média primeiro ano<sup>1</sup>

**Dividend Yield\* projetado**

**Cronograma**  
Estimado Resumido  
(ref. 2025)








<sup>1</sup> Calculado através da cota de emissão mais custos. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.

Fonte: Rio Bravo

**Rio Bravo**

## Qual o papel da Rio Bravo no Pátio Higienópolis?

**Gestora do Fundo desde 1999  
25 Anos**

-  Rio Bravo intensificou seu ativismo e gestão do empreendimento desde que iniciou o projeto de expansão do Shopping em 2009.
-  Tem presença ininterrupta nos Comitês dos Empreendedores, com deliberação de assuntos estratégicos para o empreendimento: aprovação comercial, assuntos financeiros, performance dos lojistas, divulgação de mídia e marketing, jurídico, aprovações de investimentos do empreendimento e outros assuntos estratégicos.
-  Participa ativamente de todas as aprovações do empreendimento e do seu orçamento anual.
-  Realiza análises financeiras e de desempenho do Shopping mensalmente.
-  Garante o acompanhamento dos assuntos pertinentes e relevantes perante o Comitê de Cotistas do SHPH11.

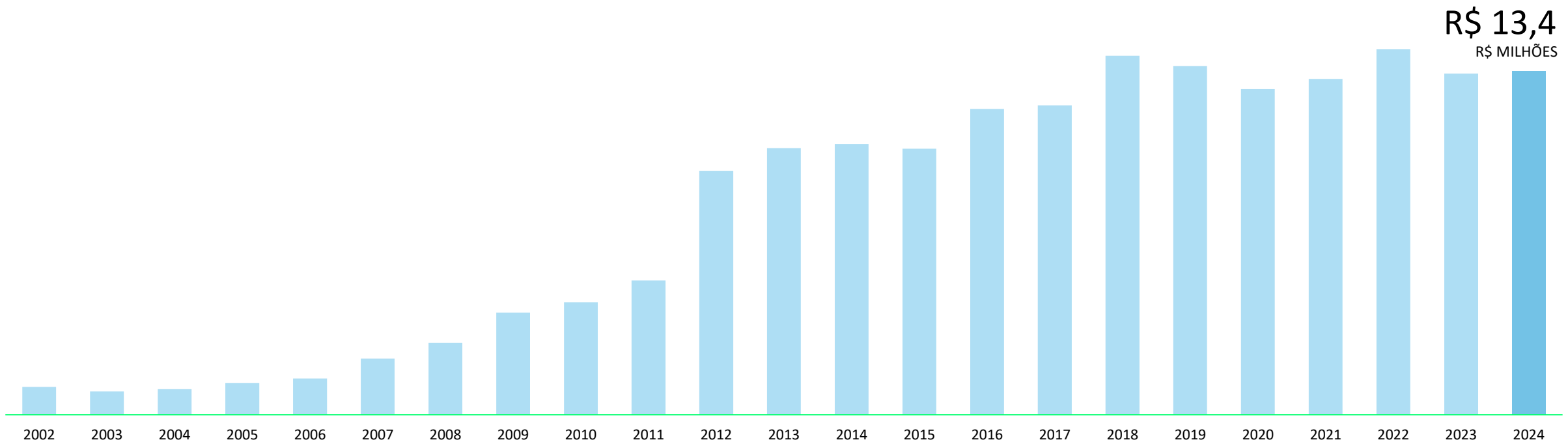


Aqui sua vida como investidor já começa com **25 anos** de experiência.

**S&P Global**  
Ratings 'AMP-2' (Forte)

+ **190 mil**  
INVESTIDORES

+ **13,4bi**  
AUM (R\$ MILHÕES)



Fonte: Rio Bravo

LEIA O REGULAMENTO E O SUMÁRIO DE FUNDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Uma das gestoras mais tradicionais do Brasil que em mais de duas décadas, enfrentou e superou diversos eventos macroeconômicos relevantes, demonstrando **competência, resiliência e criatividade**

- **2002**  
Crise cambial
- **2008**  
Crise Financeira Global
- **2003 - 2011**  
Boom das Commodities
- **2014 - 2016**  
Crise Econômica e Política
- **2016 - 2019**  
Reformas Econômicas
- **2020 - 2022**  
Pandemia Covid-19
- **2021 - 2023**  
Inflação e Política Monetária
- **2022 - 2023**  
Recuperação Econômica pós-pandemia
- **1995 - 2024**  
6 Governos, 5 presidentes diferentes

## Nossa Liderança



### **Gustavo Franco**

Sócio Fundador

*Senior Advisor* da Rio Bravo

Foi presidente do Banco Central do Brasil e diretor da Área Internacional do BACEN. Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Um dos idealizadores e executores do Plano Real, participou ativamente dos debates associados à estabilização da moeda e às reformas econômicas.

Gustavo é professor do departamento de Economia da PUC (Pontifícia Universidade Católica) desde 1986, além de ser autor e colaborador de mais de 20 livros sobre o tema.



### **Paulo Bilyk**

Sócio Fundador

CEO e CIO da Rio Bravo

Foi sócio e diretor executivo do atual BTG Pactual, é membro do conselho consultivo da Fletcher School of Law and Diplomacy da Tufts University, do IRICE - Instituto de Relações Internacionais, Comércio Exterior e da CLP – Centro de Liderança Pública e participa da ONG Parceiros da Educação.



## Investimentos Imobiliários

Somos pioneiros e uma das principais administradoras de investimentos imobiliários do Brasil. Atuamos desde a estruturação até a administração e a gestão ativa de FIs, seguindo estratégias para gerar valor sustentável e de longo prazo para os investidores.

+ R\$ 13,4 bilhões em AUM<sup>1</sup>  
Ativos sob Gestão e Administração

+ R\$ 3,9 bilhões em AUM<sup>2</sup>  
Alocação no setor de varejo e shopping center

EQUIPE DE GESTÃO CONTA COM DOIS SÓCIOS DA RIO BRAVO, QUE TRABALHAM JUNTOS HÁ MAIS DE 12 ANOS ATUANDO EM FIs



Anita Scal

Sócia e Diretora  
18 anos de atuação em FIs



Alexandre Rodrigues

Gestor e Sócio  
12 anos de atuação em FIs



Abner Melo

Analista  
5 anos de atuação em FIs

<sup>1</sup>Considera patrimônio líquido de Dez/2024 dos fundos imobiliários administradores e/ou geridos pela Rio Bravo.

<sup>2</sup>Considera patrimônio líquido de Dez/2024 dos fundos imobiliários RBVA11, RBED11, SHPH11, ABCP11 e FVPQ11, que têm atuação da Rio Bravo como gestora e/ou administradora fiduciária.

Fonte: Rio Bravo.

A photograph of three surfers standing on a beach at sunset. They are wearing wetsuits and holding their surfboards. The sky is filled with dramatic, colorful clouds in shades of orange, yellow, and grey. In the background, there are buildings and hills. The water is calm, reflecting the sky. The overall mood is serene and adventurous.

Por que investir?

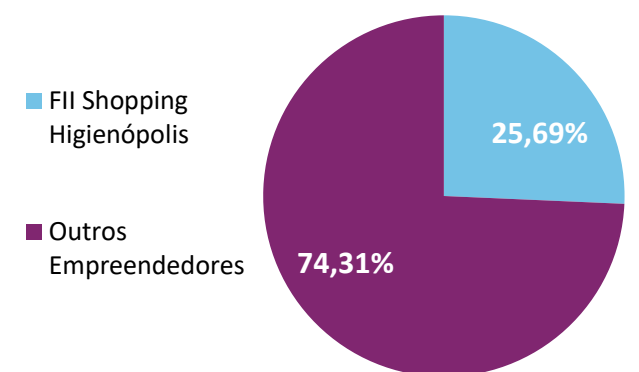
## Aquisição de Participação Adicional

**Aquisição de até 14,77% adicionais** no Shopping Pátio Higienópolis, totalizando participação de, aproximadamente 40,46%;

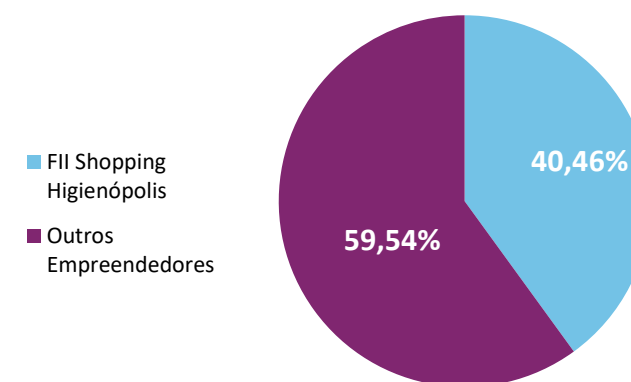
**Valor total da transação de até R\$358,4 milhões**, atribuindo um valor total para o empreendimento de R\$2,4 bilhões, cap rate de 7,6% a.a.;

**O Fundo venderá o direito de preferência** referente a parcela não exercida de seu direito (aproximadamente 6%) por um prêmio pago em dinheiro, equivalente a R\$6,8/cota.

### Aumento de participação no empreendimento



Atual








Pós-transação

AINDA QUE EXISTAM PROPOSTAS VINCULANTES PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS PROPRIETÁRIOS AVANCEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES PRECEDENTES ESTABELECIDAS, INCLUINDO APONTAMENTOS IDENTIFICADOS NA DILIGÊNCIA DO ATIVO ALVO, OU, AINDA, POR OUTROS FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO. Fonte: Rio Bravo

## Por Que Investir?

Oportunidade de investimento em um dos **principais empreendimentos imobiliários do setor de Shopping Centers** do país, no coração de Higienópolis.

-  Ativo no coração de um dos **bairros mais nobres de São Paulo**
-  Empreendimento com **25 anos de atuação** e histórico de transformação de posicionamento
-  Resultados que refletem transformação: **melhoria operacional e crescimento recorde**
-  Continuação da evolução do mix de marcas devido ao **efeito “Efeito Zara”**
-  **Potencial de valorização**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## 1 Ativo no coração de um dos bairros mais nobres de São Paulo



Marcas como  
Chanel Beauty,  
Hstern, Zara.

34 mil m<sup>2</sup> de área  
bruta locável

+ 260 lojas

Casa Higienópolis:  
casa de eventos  
centenária restaurada

Ativo troféu: localização  
irreplacável e 25 anos de  
história e consolidação



NOI 2024  
R\$ 166 milhões  
(resultado operacional)

Evolução de NOI  
14,0% a.a.  
nos últimos 2 anos

Evolução de vendas  
15,6% a.a.  
nos últimos 2 anos

Taxa de ocupação  
97,1%

Receita aluguéis  
2024E  
154,0 milhões

Vendas 2024E  
R\$ 1,6 bilhões

Fonte: Rio Bravo

LEIA O REGULAMENTO E O SUMÁRIO DE FUNDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2

## Empreendimento com 25 anos de atuação e longo histórico de transformação de posicionamento



<sup>1</sup>Estimativas para investidores que aderiram a todas as emissões realizadas pelo Fundo desde seu início. Fonte Rio Bravo. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.

## 3 Resultados que refletem transformação: melhoria operacional e crescimento recorde

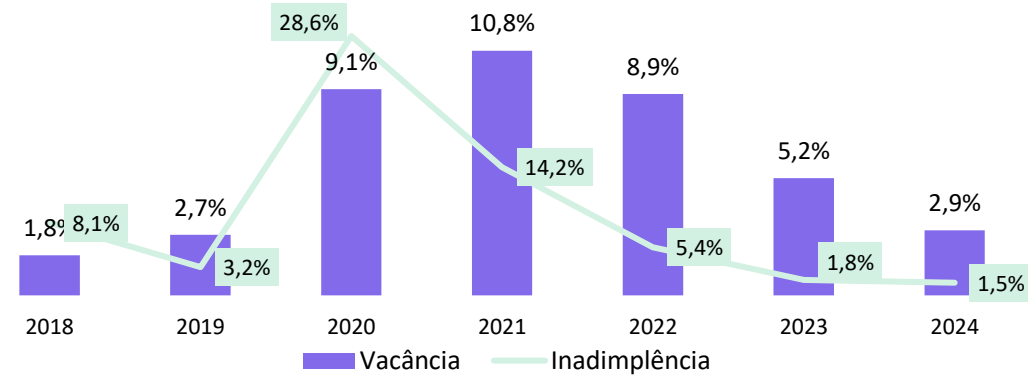
Indicadores operacionais em notável melhora, crescimento das vendas e redução significativa da vacância no pós-covid

- Desempenho notável:** O Shopping Pátio Higienópolis tem apresentado notável performance nos últimos anos, detalhada ao lado nos gráficos de vacância, inadimplência, vendas e NOI

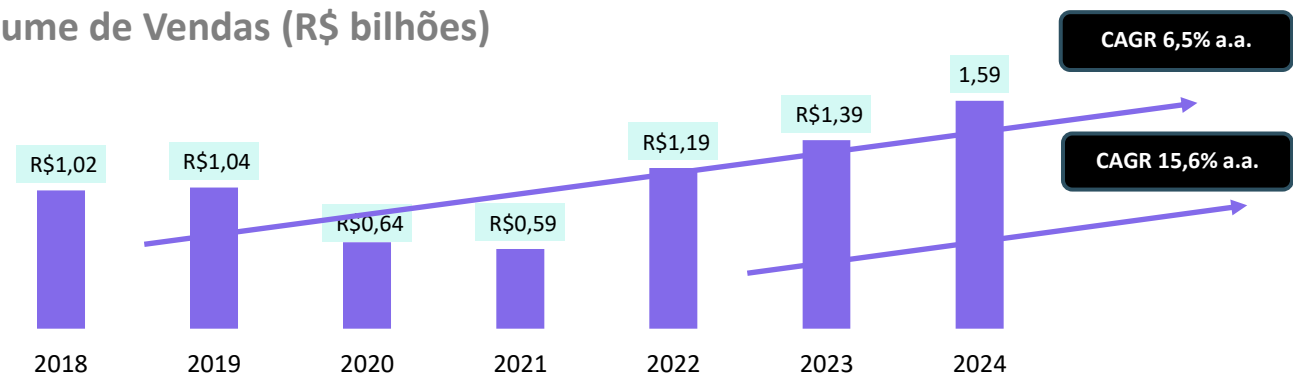
- Transformação de mix:** O empreendimento passou por uma verdadeira transformação em seu mix de lojas, com reposicionamento do Shopping e a captura de marcas de peso como Zara, Zara Home, Dolce Gabanna, Chanel Makeup, entre outras marcas aspiracionais que elevaram de forma relevante o fluxo e as vendas.

- Gatilhos de crescimento:** Com as transformações o Shopping ganhou poder de barganha, e deverá capturar crescimento através de redução de despesas e maior crescimento de receita de locação, através do crescente interesse de lojas renomadas. O orçamento de 2025 projeta NOI de R\$183 mi, alta de, aproximadamente, 9,5%.

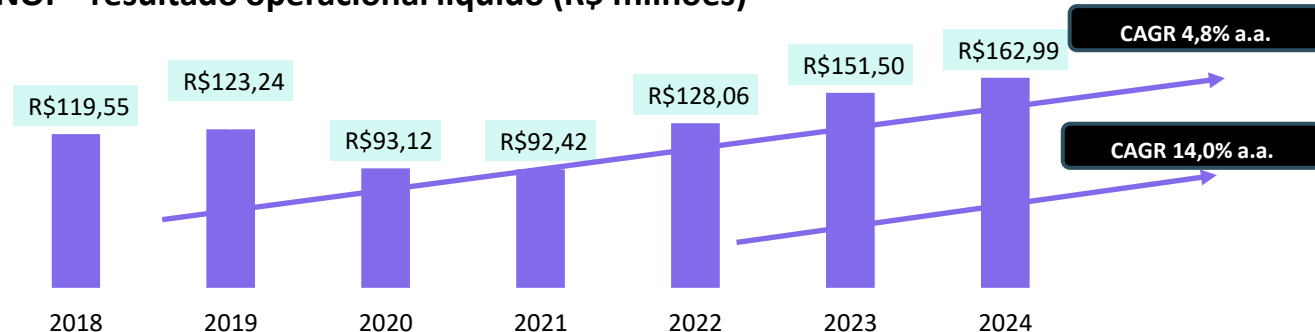
### Vacância e Inadimplência



### Volume de Vendas (R\$ bilhões)



### NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



\*Estimativas Rio Bravo. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.

3

## Resultados que refletem transformação: melhoria operacional e crescimento recorde

No momento da pandemia, com paralisação do shopping e saída de locatários, foi imprescindível para o Shopping realizar a reserva técnica necessária para instalação da Zara, que ocupa 2,1 mil m<sup>2</sup> e demandou reconfiguração de boa parte do principal andar do empreendimento.

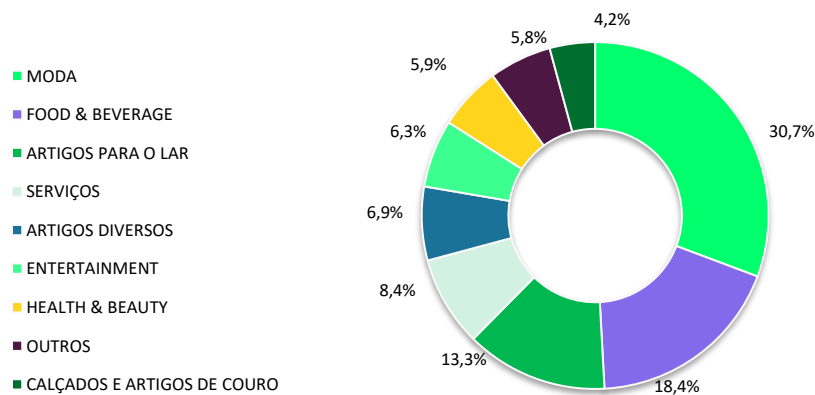
Essa oportunidade de reposicionamento estratégico do Shopping com melhoria de mix foi crucial para a melhoria operacional dos últimos anos.

O Shopping, pela sua consolidação e dominância, tem uma presença menos relevante de lojas âncora e mega lojas. Essa baixa relevância de âncoras e predominância de lojas satélites, entretenimento e restaurantes é traduzida em maior rentabilização do metro quadrado.

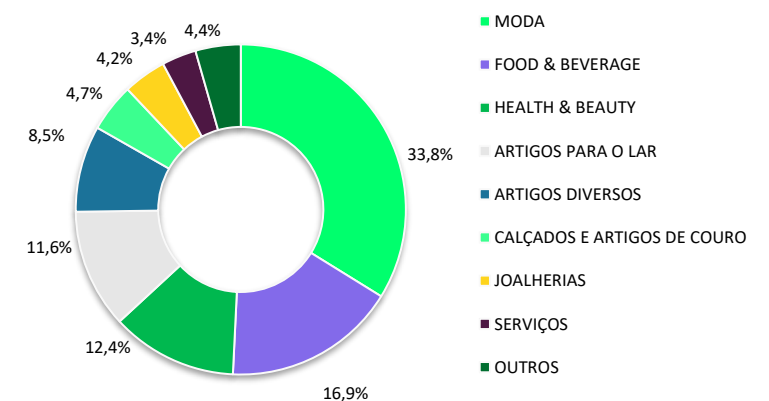
### INDICADORES

Segmento (% ABL total)	ABL TOTAL:	34.071 m <sup>2</sup>
	Satélites:	47,5%
	Mega Lojas:	4,0%
	Semi-Âncoras:	7,1%
	Âncoras <sup>3</sup> :	17,2%
	Entertainment:	6,2%
	Fast Food:	1,3%
	Restaurantes:	12,8%
	Áreas Vagas:	3,9%

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Fonte: Rio Bravo



4

## Continuação da evolução do mix de marcas devido ao efeito “Efeito Zara”

### Marcas Renomadas

TANIA BULHÕES	LENNY NIEMEYER	UGG
ZARA	IL PICCOLO OLEA	CHANNEL (MAKEUP)
NEW BALANCE	AMAZO COZINHA PERUANA	ZARA HOME
NATI VOZZA	THE NORTH FACE	BIRKENSTOCK

Nos últimos anos, o Shopping preparou uma mudança de mix relevante, trazendo ao empreendimento lojas e marcas de destaque, no Brasil e no mundo. Esse trabalho ocorreu devido a uma agenda ativa de investimentos voltados diretamente para viabilizar a entrada destas marcas. Os investimentos são necessários para deslocar lojas, adequar espaços e ser competitivo frente a disputa por marcas importantes. Com isso, o portfólio de lojas atual é robusto e atende as diversas necessidades do cliente Higienópolis.

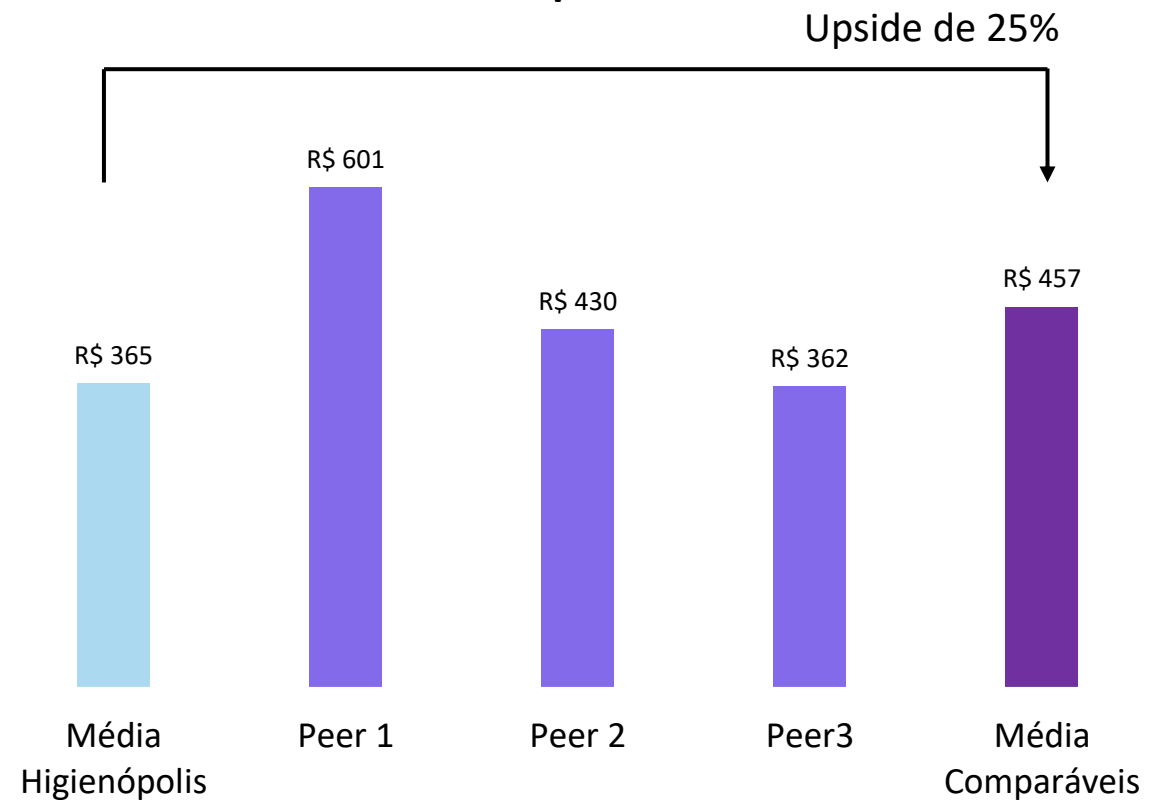
## 5 Potencial de Valorização

Os dados evidenciam que o valor do aluguel por metro quadrado do Shopping Pátio Higienópolis está abaixo da média de Shoppings comparáveis de São Paulo. I

Esse cenário aponta para um potencial de valorização relevante (*upside* de 30%), especialmente considerando as melhorias contínuas no mix de lojas e na experiência oferecida aos consumidores.

A ancoragem do Higienópolis com uma marca de sucesso global, a loja de moda Zara inaugurada em 2023, é o primeiro passo para um ganho expressivo de fluxo de pessoas que impactará positivamente as vendas e receita de estacionamento. Com isso, a maior barganha para negociações é um fator adicional que poderá aumentar o aluguel por m<sup>2</sup> em direção à média dos shopping comparáveis.

### Média de Aluguel/m<sup>2</sup> Higienópolis versus Shoppings Comparáveis



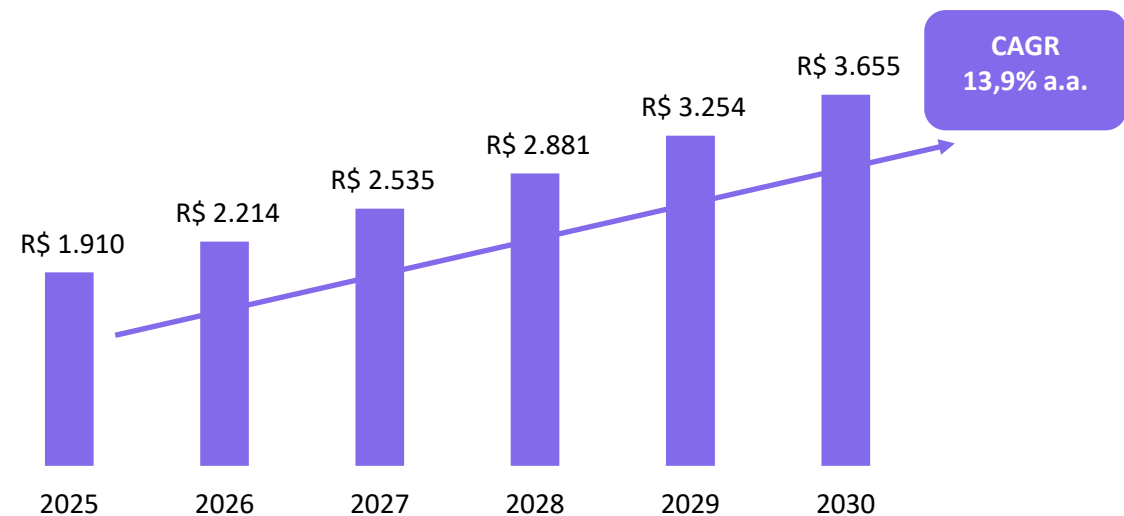
\*Estimativas rio bravo. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.

**LEIA O REGULAMENTO E O SUMÁRIO DE FUNDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

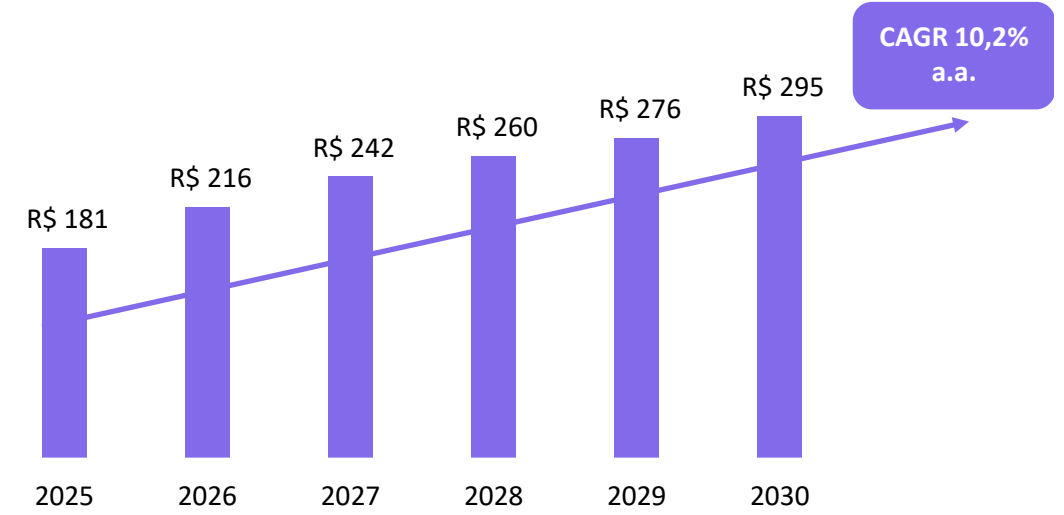
**Viabilidade**

## Estimativa – Vendas e Resultado Operacional

Vendas (Em milhões)



Resultado Operacional - NOI (Em milhões)



Wishlist – Lojas Desejos

- |                  |               |               |         |
|------------------|---------------|---------------|---------|
| GUCCI            | PATBO         | TIFFANY & Co. | HAIGHT  |
| DOLCE & GABBANA  | LOUIS VUITTON | BURBERRY      | ZAPALLA |
| ALEXANDRE BIRMAN | LILLY SARTI   |               |         |

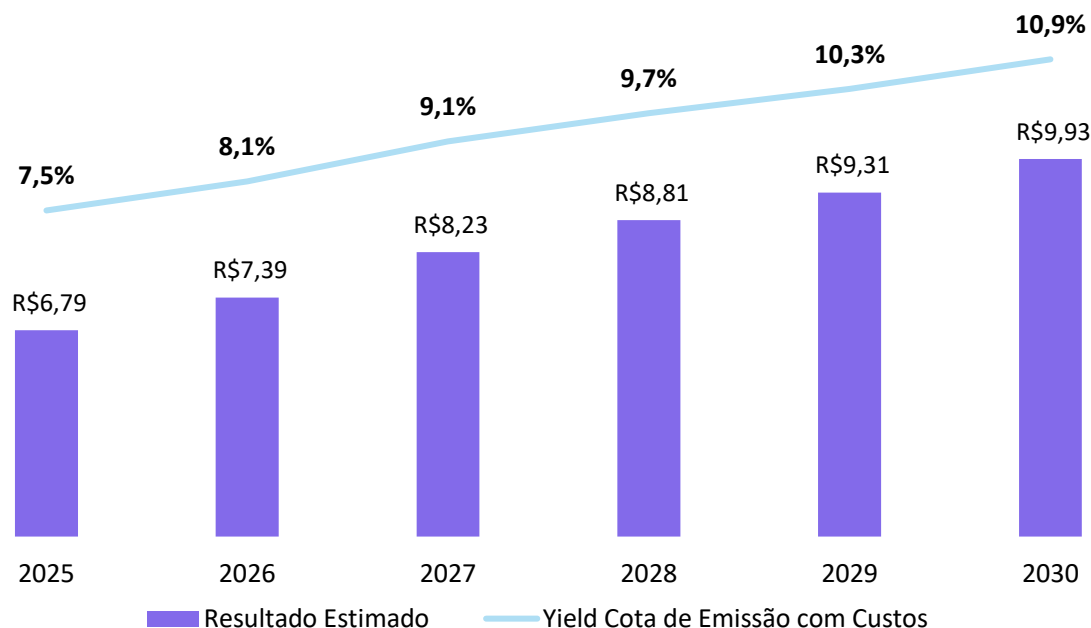
O próximo passo para a contínua melhora de mix está pautado na busca por lojas desejos, que agregam valor ao empreendimento devido a exclusividade.

Ao lado, alguns dos exemplo de lojas desejo que serão perseguidas para compor o portfólio do empreendimento

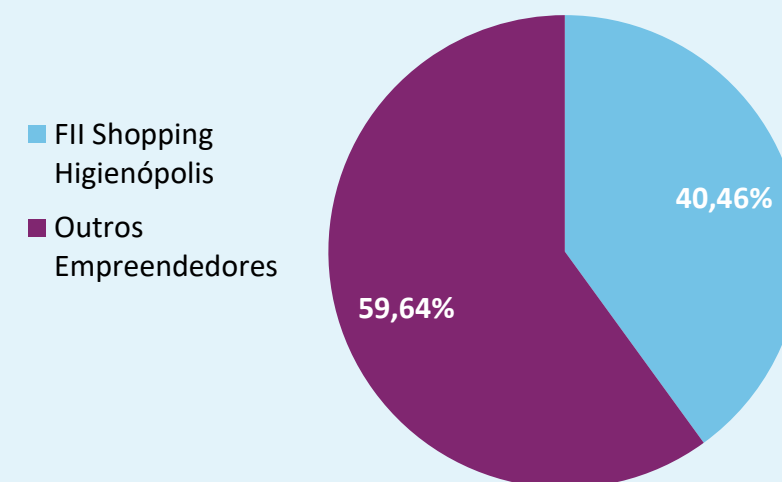
\*Estimativas rio bravo. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.

## Viabilidade

### Resultado do Fundo por cota e Dividend Yield



### Estrutura Societária Pós Aquisição



O Shopping Higienópolis está em um momento de transição importante, no qual a mudança de mix ocorrida no pós pandemia, abriu espaço para uma qualificação do portfólio de lojas e crescimento relevante em vendas, fluxo, alugueis e consequentemente NOI. Com a potencialização deste movimento nos próximos anos, é esperado que o empreendimento consiga entregar um crescimento sustentável e consistente. A boa expectativa de performance alinhado a negociação pela participação adicional de até 14,77%, projetam um resultado operacional no Fundo de 7,5% no primeiro ano. Além disso a participação do Fundo no empreendimento alcançaria 40%, posição importante para garantia da continuidade das decisões estratégicas que qualificaram o Shopping ao longo de sua história.

\*Estimativas rio bravo. As informações apresentadas neste material publicitário são baseadas na análise e na estratégia de investimento que a administradora pretende adotar para o fundo. Os resultados reais do fundo poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material publicitário. A rentabilidade passada, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia da administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito-fgc.



**Condições da oferta**

## Termos e Condições da Oferta

<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, SHPH11
<b>Administradora</b>	Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Oferta</b>	Rito automático, nos termos da Resolução CVM 160
<b>Público-Alvo</b>	Investidores Profissionais, observado o Direito de Preferência
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	R\$ 400.001.051,98 (quatrocentos milhões, mil e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
<b>Montante Mínimo</b>	R\$ 25.001.314,50 (vinte e cinco milhões, mil e trezentos e quatorze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
<b>Lote Adicional</b>	Não haverá opção de lote adicional no âmbito da Oferta
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 1.051,58 (mil e cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos)
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	R\$ 37,56 (trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos) por Cota
<b>Preço de Integralização</b>	R\$1.089,14 (mil e oitenta e nove reais e catorze centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	Não haverá quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta
<b>Direito de Preferência</b>	Os cotistas do Fundo que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,62465062813
<b>Sobras</b>	Será conferido, a cada cotista que exercer o seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição de Sobras equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência

## Cronograma Indicativo<sup>1</sup>

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo e concessão de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Fato Relevante Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	03/02/2025
2	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	06/02/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/02/2025
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	24/02/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/02/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	27/02/2025
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	28/02/2025
8	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	05/03/2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	17/03/2025
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	18/03/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	19/03/2025
12	Término do Período de Subscrição Procedimento de Alocação	20/03/2025
13	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação	21/03/2025
14	Data de Liquidação	26/03/2025
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da data de divulgação do Anúncio de Início

1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Subscrição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, o respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Sobras, o Investidor deve estar ciente de que a ordem de investimento por ele enviada somente será acatada até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Sobras, conforme será divulgado por meio de comunicado, observado ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.



**Fatores de risco**

## Fatores de Risco

*Esta seção contempla os principais fatores de risco descritos de forma resumida diretamente relacionados às Novas Cotas e à Oferta. Os riscos descritos abaixo são aqueles que os Ofertantes acreditam que poderão afetar de maneira adversa as Novas Cotas ou a Oferta, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pelos Ofertantes ou que os Ofertantes considerem irrelevante, também prejudicar as Novas Cotas ou a Oferta de maneira significativa.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, podendo riscos adicionais impactar adversamente as Novas Cotas ou a condição financeira, os negócios e os resultados das operações dos Ofertantes. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos venham a se concretizar, as Novas Cotas ou a condição financeira, os negócios e os resultados das operações das Ofertantes poderão ser afetados de forma adversa.*

*Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. O Coordenador Líder recomenda aos Investidores Profissionais interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.*

*O investimento nas Novas Cotas envolve alto grau de risco. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Novas Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Material Publicitário.*

*A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e que (ii) necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas, uma vez que a negociação de Debêntures no mercado.*

**LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO (ESPECIALMENTE A PRESENTE SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO), DO ATO DA ADMINISTRADORA E DO REGULAMENTO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## Fatores de Risco

---

### **Riscos Relativos à Oferta**

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do Ativo Alvo que poderá ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Material Publicitário. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Material Publicitário.

Adicionalmente, as informações contidas neste Material Publicitário em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Material Publicitário foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

### **Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica**

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição do Ativo Alvo) apresentou escopo restrito, limitado à avaliação de relatórios de auditoria relativos ao Ativo Alvo elaborados por outros assessores jurídicos e à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” do Sumário da Oferta e no Material Publicitário, de modo que podem não estar elencados neste Material Publicitário todos os riscos jurídicos relacionados à aquisição de fração adicional do Ativo Alvo pelo Fundo. A não aquisição do Ativo Alvo em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados nos Fatores de Risco podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

## Fatores de Risco

---

Ademais, a aquisição do Ativo Alvo está sendo negociada em operação envolvendo outros adquirentes, de forma que o Fundo poderá ter acesso apenas a documentos e relatórios compartilhados entre os potenciais adquirentes, não possuindo total discricionariedade na condução do processo de auditoria jurídica e imobiliária.

Alguns documentos e informações solicitados no âmbito da auditoria jurídica conduzida para fins da aquisição do Ativo Alvo, incluindo a certidão conjunta de débitos federais e determinadas informações sobre processos judiciais envolvendo uma das sociedades-alvo da auditoria, não foram fornecidas para análise, de forma que podem existir débitos ou obrigações tributárias em aberto, assim como valores contingenciados em processos judiciais, que não são conhecidos pelo Fundo e que podem impactar o investimento. Há, ainda, o risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao investimento, 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 poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Ainda, as certidões apresentadas no âmbito da auditoria podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição da fração ideal do Ativo Alvo pelo Fundo, bem como novos gravames, processos e contingências podem ter surgido ou vir a surgir entre a data em que as informações foram fornecidas na auditoria e a data da efetiva formalização da aquisição do ativo e/ou do registro da competente escritura perante o registro de imóveis, sendo que a materialização de quaisquer destes riscos pode acarretar prejuízo ao Fundo e aos cotistas, ou, ainda, dificultar ou impossibilitar a aquisição do ativo pelo Fundo. Risco relacionado à aquisição indireta do Ativo Alvo e a eventual reorganização societária de veículo adquirido pelo Fundo**

O Fundo poderá realizar a aquisição de parcela do Ativo Alvo de forma indireta, através da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, sociedades de propósito específico ou outros veículos que detenham parcela do imóvel. Além de tal estrutura impor maior complexidade ao processo de auditoria jurídica, expondo o Fundo a riscos e passivos relacionados ao veículo adquirido, também é possível que, após a aquisição do veículo, o Fundo deseje realizar uma reestruturação societária envolvendo a entidade adquirida, inclusive para que o Fundo passe a deter diretamente a parcela do imóvel detida pelo veículo. Nesse caso, o Fundo terá que arcar com os custos e despesas decorrentes dessa reestruturação, incluindo o pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

## Fatores de Risco

### Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a Data de Liquidação) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Administradora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

## Fatores de Risco

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Material Publicitário 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 ou transações em que a Administradora ou o Coordenador Líder tenha 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

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

Conforme divulgado no Fato Relevante, é possível a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso a Oferta seja encerrada sem que tenha sido subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, o Fundo terá um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo efetivamente venha a adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos previstos no Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

## Fatores de Risco

### **Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Período de Subscrição concomitantes**

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Documento de Aceitação ou a ordem de investimento enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial.

### **Risco de encerramento do Período de Subscrição**

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Subscrição poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

### **Risco de 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, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e o Coordenador Líder 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 das Novas Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

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

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, 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.

## Fatores de Risco

---

### **Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos dos Cotistas**

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

### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a o recebimento do Formulário de Liberação, o qual ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento.

### **Riscos Relativos ao Investimento no Fundo**

O objetivo do Fundo é maximizar o investimento no ativo alvo do Fundo, qualquer mudança no cenário macroeconômico, político e/ou eventual pandemia, poderá afetar diretamente o ativo alvo e conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.



## Fatores de Risco

### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

### **Riscos relacionados à rentabilidade**

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Novas Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por exploração do Ativo Alvo. A desvalorização ou desapropriação do Ativo Alvo e a queda da receita proveniente de aluguéis ou rendimentos, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à exploração do Ativo Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades do Ativo Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de qualquer parcela do Ativo Alvo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

## Fatores de Risco

### Risco de mercado das Novas Cotas

Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário, com a redução de liquidez no mercado secundário.

### 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 ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser negativamente impactados.

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. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

### Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de mudanças na legislação, tal qual a reforma tributária do consumo, instituída pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 (“**LC nº 214**”), conforme explicado adiante, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora 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 (“**IR**”), do Programa de Integração Social (“**PIS**”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”), Contribuição Social ao Lucro Líquido (“**CSLL**”) nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos 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 Novas Cotas.

## Fatores de Risco

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei nº 9.779**”) estabelece que os fundos de investimento imobiliários não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte (“**IRRF**”), enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei nº 11.033**”), com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2024 (“**Lei 14.754/23**”), são 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, desde que sejam observados, cumulativamente, os requisitos previstos em lei. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

## Fatores de Risco

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (ii), (ii) e (iii) acima. 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 Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) 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 Novas Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668**”) estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

O risco tributário também engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, inclusive aqueles introduzidos pela LC nº 214, o Imposto sobre Bens e Serviços (“**IBS**”) e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (“**CBS**”), 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. 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.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Em especial, com base na atual redação da LC nº 214, os fundos de investimentos imobiliários passariam a ser contribuintes do IBS e CBS sobre suas operações imobiliárias, tais como: compra e venda, troca ou permuta, dação em pagamento e demais espécies de alienação, locação, arrendamento, mútuo oneroso e eventual prestação de serviços.

## Fatores de Risco

O projeto de lei que foi aprovado pelo Congresso Nacional previa a possibilidade de os fundos de investimentos imobiliários não serem contribuintes do IBS e CBS, com exceção daqueles que **(i)** não obedecessem às regras previstas para a isenção do IR sobre os rendimentos recebidos pelos Cotistas, constantes do inciso III do *caput* e dos §§ 1º a 4º do artigo 3º da Lei nº 11.033; e **(ii)** estivessem sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, conforme explicado acima. Esse dispositivo, no entanto, foi objeto de veto presidencial, quando da conversão do projeto na LC nº 214.

A nova legislação possui efeitos a partir do ano de 2026, em regime de transição e, a partir de 2033, em regime de aplicação integral da norma e alíquota a ser determinada pelo Poder Legislativo. Há previsão de alíquotas reduzidas para locação e venda de imóveis. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

### **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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, 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. 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. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

## Fatores de Risco

---

### Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo tem por objeto o investimento, direto ou indireto, em *shopping center*. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping center*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping center* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping center*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área em que o *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis nos *shopping centers* e nos valores recebidos em decorrência da utilização de estacionamentos. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais.

É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Não obstante, a administração do *shopping center* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições do *shopping center* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Além disso, no âmbito da operação do *shopping center*, pode ser necessário ou conveniente ao(s) proprietário(s) do empreendimento a realização de expansões, aumento da oferta de vagas de estacionamento, reformas e afins, o que pode demandar o aporte de recursos relevantes, inclusive do Fundo, o que poderá impactar de forma imediata os resultados do Fundo e as distribuições aos Cotistas (observados os limites mínimos legais aplicáveis às distribuições de rendimentos de fundos de investimento imobiliário).

## Fatores de Risco

---

### **Risco Relativo à Administração do Shopping Center**

A rentabilidade dos investimentos em *shopping center*, depende da boa gestão de seus ativos por uma única entidade, e não é possível garantir que esta gestão obterá bons resultados. Caso a gestão não tenha bons resultados, isso poderá prejudicar o resultado do *shopping center*, o que, por sua vez, poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Center**

A administração do *shopping center* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas. Assim, a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração do respectivo shopping center. Ainda, determinado administrador de shopping center integrante da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico como sócia neste empreendimento, de modo que os interesses dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo. De tal forma, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições do *shopping center* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

### **Riscos decorrentes da estrutura de exploração do Shopping**

A estrutura concebida para a exploração do *shopping center* pode envolver a interação de entes despersonalizados, como condomínios e consórcios, nos quais o Fundo, direta ou indiretamente, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios, condôminos e/ou participantes do consórcio venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição do *shopping center* pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos e/ou participantes dos referidos entes à época do fato.

### **Riscos Relacionados aos Eventuais Conflitos ou Divergências que Podem Surgir entre o Fundo e os Demais Condôminos ou Consorciados do Shopping Center**

A titularidade do Ativo Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses coproprietários para a tomada de decisões significativas que afetem o Ativo Alvo. Os condôminos e/ou consorciados podem ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os condôminos e/ou consorciados podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

## Fatores de Risco

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial.

Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes, o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.



## Fatores de Risco

---

### **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### **Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se localiza o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Neste caso, as atividades do Empreendimento podem ser prejudicadas e o Fundo e os Cotistas poderão ser prejudicados.

### **Risco de Sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, 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.

### **Riscos relativos à atividade comercial**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto de investimento pelo Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

## Fatores de Risco

### Riscos relativos às receitas e despesas projetadas do Empreendimento

As receitas e despesas do Empreendimento apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes:

- Depreciação do Investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras no Empreendimento e substituição de equipamentos e manutenção.
- Receita proveniente do valor do arrendamento/locação: As receitas do Fundo decorrerão das locações de espaços comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para *merchandising* do Empreendimento:
  - Tendo em vista que o Fundo detém fração ideal do Empreendimento e coisas de uso comum e indivisíveis deste, com todas as suas benfeitorias pertences, sua receita será decorrente da exploração do fundo de comércio e todos os demais direitos relativos à sua participação no Empreendimento, sendo descontadas (a) as despesas relativas aos imóveis que compõe o Empreendimento, tais como condomínio, IPTU e seguro dos imóveis relativos às lojas eventualmente não locadas; (b) despesas com manutenções, benfeitorias, obras e melhorias do Empreendimento; e (c) a taxa de remuneração da administradora do Empreendimento, sempre na proporção da fração ideal do Empreendimento detida pelo Fundo naquele mês;
  - Assim, ao final da integralização de todas as Novas Cotas desta Emissão, o Fundo poderá deter uma participação correspondente a, no máximo, 40,46% (quarenta inteiros e quarenta e seis centésimos por cento), sendo que a sua receita será proporcional à participação total detida no Empreendimento, deduzidas as despesas relativas aos imóveis, tais como taxa de condomínio vacante, IPTU e seguro dos Imóveis das lojas não locadas, e a taxa de remuneração à administradora do Empreendimento, sempre na proporção de sua participação, na propriedade deste; e
  - Salieta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

## Fatores de Risco

---

### **Risco Ambiental**

Apesar do Empreendimento estar situado em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

### **Risco jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

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

### **Risco relativo à Ação Civil Pública**

Verifica-se a existência da Ação Civil Pública nº 053.10.031529-4, a qual tramita na 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, na qual é discutida uma irregularidade no Empreendimento. Após manifestação e parecer do assistente técnico do Ministério Público confirmando a regularidade do Empreendimento, o Ministério Público argumentou que indenização por danos urbanísticos seria devida porque, durante anos, a construção teria estado irregular.

## Fatores de Risco

Após determinação do juiz de que seriam devidas multas pelo Empreendimento em razão de ter estado irregular, apelou-se desta decisão. No momento, está pendente a remessa da apelação ao Tribunal de Justiça. A confirmação de decisão contrária ao Empreendimento causará impacto financeiro em seus resultados em razão do pagamento de multas, impactando, conseqüentemente, os resultados do Fundo.

### **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 ao Ativo Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas.

### **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 imobiliários. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. 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. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

## Fatores de Risco

### Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos ativos imobiliários nos quais o Fundo invista ou venha a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade dos referidos ativos e, conseqüentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos ativos e do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho dos ativos imobiliários e, conseqüentemente, do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários de imóveis investidos pelo Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos ativos imobiliários; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel dos ativos imobiliários se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis dos ativos imobiliários do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os ativos imobiliários do Fundo estão localizados, todos esses fatores podem ocasionar numa queda expressiva nos dividendos pagos pelo Fundo.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas de emissão do Fundo.

### Risco de crédito dos Ativos

Os ativos do Fundo e, conseqüentemente, o Fundo estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis dos ativos que compõem, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos dos Ativos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis dos ativos do Fundo. A Administradora não é e não será responsável pela solvência dos locatários e arrendatários do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Ativo Alvo do Fundo e do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, o Ativo Alvo do Fundo está sujeito ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

## Fatores de Risco

---

### **Risco de desvalorização do Imóvel**

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, direta ou indiretamente. 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 e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

### **Riscos associados à liquidação do Fundo**

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

### **Riscos relacionado à liquidez**

Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito da B3, importante mercado secundário nacional, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário.

Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

## Fatores de Risco

---

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de condômino do Empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Empreendimento, em eventuais expansões e/ou dos imóveis em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das lojas vacantes do Empreendimento.

### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)**

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento dos *shoppings centers* que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os *shopping centers* que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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 estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

## Fatores de Risco

### **Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações do Ativo Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores para os ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, o Ativo Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos Relacionados a Aspectos Expropriatórios e de Tombamento**

Os ativos imobiliários adquiridos ou a serem adquiridos pelo Fundo podem ou não, no todo ou em parte, estar sujeitos a ações expropriatórias ou se tratar de bens tombados e/ou localizados em área envoltória, em função de eventual interesse público e/ou necessidade de proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural. Eventual desapropriação ou tombamento dos Ativos Imobiliários pode ou não prejudicar o desenvolvimento e rentabilidade do Fundo, a depender da área objeto da ação expropriatória ou de tombamento e caso verificada qualquer desapropriação ou tombamento nos ativos imobiliários que implique em diminuição da rentabilidade na exploração de referidos ativos.

Além disso, no caso de bens tombados ou localizados em área envoltória, qualquer modificação futura nos ativos imobiliários deve respeitar as normas de preservação do patrimônio histórico e cultural, o que pode limitar as possibilidades de reforma ou expansão. Essas restrições podem impactar diretamente a valorização e/ou a utilização do Ativo Alvo, exigindo cuidados adicionais para garantir a conformidade com as regulamentações de preservação, o que poderá resultar em um efeito material adverso na condição financeira do Fundo, as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas, e as Novas Cotas poderão sofrer desvalorização quando da sua negociação.



## Fatores de Risco

### **Riscos relacionados à aquisição de ativos imobiliários onerados**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo imobiliário, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos ativos imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do ativo imobiliário e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante o registro do título aquisitivo na matrícula do ativo imobiliário, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do ativo imobiliário 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 ativos imobiliários, o Fundo perderá a propriedade do respectivo ativo imobiliário, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

### **Riscos Relacionados a Ônus Constituídos sobre o Ativo Alvo**

Parte das matrículas do Ativo Alvo está onerada para garantia de créditos de terceiros. O ônus já foi quitado, no entanto, está pendente a formalização do cancelamento do ônus na matrícula mediante a averbação do respectivo termo de quitação e quitação nas matrículas do Ativo Alvo, de forma que os imóveis podem ainda estar sujeitos a eventuais restrições decorrentes do ônus, podendo haver um óbice para a transmissão da propriedade do Ativo Alvo para o Fundo, bem como dificuldades na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos a este Ativo Alvo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

### **Riscos relacionados aos eventuais passivos no Ativo Alvo 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 do Ativo Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Ativo Alvo 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 do Ativo Alvo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

## Fatores de Risco

### **Riscos relacionados à regularidade de área construída**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, ou com pendências de regularização, poderá acarretar riscos e passivos para o Ativo Alvo 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; **(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 do Ativo Alvo e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

### **Risco decorrente de pendência de definição dos termos finais da aquisição do Ativo Alvo**

Os termos e condições da aquisição do Ativo Alvo ainda estão sendo negociados pelas partes e é possível que o Fundo venha a adquirir um percentual do Ativo-Alvo inferior ao percentual máximo previsto no Ato do Administrador que aprovou a realização da Oferta. O percentual máximo da aquisição e as principais características da transação serão informados ao mercado, por meio de Fato Relevante, tão logo sejam definidos pelas partes. A não aquisição do percentual máximo do Ativo Alvo originalmente previsto e considerado no estudo de viabilidade apresentado no presente Material Publicitário, seja em razão da negociação entre as partes ou da colocação parcial da Oferta, pode impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas

### **Risco decorrente das negociações em andamento para a aquisição do Ativo Alvo**

As informações constantes do presente Material Publicitário - em especial relacionadas aos termos e condições da aquisição do Ativo Alvo e à expectativa de rendimentos para os Cotistas - foram elaboradas com base em premissas que podem não se concretizar. Os termos e as condições finais da transação envolvendo o Ativo Alvo podem ser diferentes daquelas indicadas neste Material, assim como as premissas adotadas para o cálculo do retorno esperado do investimento podem não se verificar. Caso as premissas não se confirmem e/ou a estrutura da transação seja alterada, a rentabilidade do Fundo decorrente da aquisição da parcela adicional do Ativo-Alvo poderá ser diferente daquela apresentada neste Material.

## Fatores de Risco

### **Risco de não concretização da aquisição do Ativo Alvo em razão do não implemento de determinadas condições precedentes e suspensivas**

A aquisição da participação adicional do Ativo Alvo pelo Fundo está sujeita ao implemento de determinadas condições precedentes e suspensivas e pode vir a não ser concretizada, caso tais condições precedentes e suspensivas venham a não ser verificadas e/ou renunciadas no âmbito do instrumento de aquisição da participação do Ativo Alvo. Nesse cenário, o Fundo poderá não realizar a aquisição pretendida, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas

### **Custos de manutenção do Fundo**

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista. São eles:

(i) Custódia de Cotas, escrituração de Cotas, Auditoria, Publicações Legais, honorários advocatícios e Laudos de Avaliação anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

(ii) Honorários Administrativos – dentre os custos de manutenção do Fundo, este é o único, respeitadas as condições atualmente vigentes, que pode vir a se configurar em um custo variável, ficando estabelecido no Regulamento a remuneração.

### **Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo**

A exposição do Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas para os Cotistas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

### **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta por fração do Empreendimento, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe o Empreendimento, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

## Fatores de Risco

---

### **Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e gestora, se houver, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Desse 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 gestora, se houver, que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, gestora (se houver), consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, gestora de recursos, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, de gestora de recursos 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 na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, de gestora de recursos ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

Dessa forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, afetando-os negativamente.

### **Risco operacional**

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

## Fatores de Risco

---

### Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, 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, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Distribuição Institucional

Getúlio Lobo  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Gustavo Oxer  
Hugo Massachi  
Lara Anatriello  
Lilian Rech  
Lucas Genoso  
Marco Regino  
Raphaela Oliveira  
Vitor Amati

## Distribuição Fundos Varejo

Leandro Bezerra  
Lucas Brandão  
Rafael Culbert  
Rafaella Reale



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



LEIA O REGULAMENTO E O SUMÁRIO DE FUNDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”