

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)



GESTORA



CONSULTOR
IMOBILIÁRIO



COORDENADOR
LÍDER



ASSESSOR
LEGAL

Registro da Oferta na CVM sob o nº 308, em 06 de novembro de 2024 (Processo SRE/3458/2024), concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de registro perante a Comissão de Valores mobiliários – CVM sob o rito automático, sob regime de melhores esforços de colocação, da 1ª emissão de cotas da Classe Única do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), e foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Fundo (“Regulamento”) no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução 160”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à Oferta, a ser distribuída pelo BANCO DAYCOVAL S.A. (“Coordenador Líder”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”), no Regulamento e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Fundo e sua Gestora, e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta. Este Material Publicitário 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. O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

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

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

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

O Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados.

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

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

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto e nos Documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtido nos websites do Coordenador Líder, tendo em vista que também é o administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26 INCISO VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO. AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, ESTANDO DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO 160.

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

O COORDENADOR LÍDER E A OFERTAS ESTÃO SUJEITOS ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA ATUALMENTE VIGENTE.

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

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

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

Informações detalhadas sobre a Oferta e sobre o Fundo podem ser encontradas no Prospecto e Regulamento, respectivamente, que se encontra disponível para consulta nos seguintes locais:

CVM: Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar “2024” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

COORDENADOR LÍDER / ADMINISTRADORA: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste website procurar pelo nome do Fundo, selecionar “Detalhes”, selecionar “Ofertas” e, verificar as documentações).

B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website acessar “Fundos”, clicar em “Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I. RESUMO DA OFERTA

FACTUAL + PERSEVERA · EXPERTISE IMOBILIÁRIA E FINANCEIRA

FACTUAL IMÓVEIS · CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Quase **60 anos** somados de experiência dos profissionais no mercado imobiliário, **~50 projetos** realizados com uma rede de **+100 mil clientes, 500 investidores e 75 corretores**

Casa completa de negócios imobiliários – imobiliária, construtora/incorporadora e desenvolvimento/gestão imobiliária – e **foco estratégico** no Estado de São Paulo, especialmente o Litoral Norte

PERSEVERA · GESTORA

Gestora da Fami Capital, grupo financeiro com **R\$ 65 Bi sob custódia** e **50 mil clientes**

+140 anos somados de experiência dos profissionais no mercado financeiro, **+100** em análise e gestão de investimentos e histórico de **+R\$ 100 Bi** geridos

+22 anos somados de experiência dos profissionais no mercado imobiliário, com histórico de atuação em **~50 operações** e **+30 FIs**

A partir dessa união de especialidades, o FII Factual Persevera oferece:

- Capacidade diferenciada de originação de projetos
- Expertise ampla de atuação no setor imobiliário
- Relacionamento extenso com a cadeia do setor
- Governança fortalecida
- Estrutura tributária maximizada

Montante Inicial da Oferta · R\$ 100 MM

Capacidade de originação e atuação em **múltiplas teses e modalidades** de investimento

Pipeline tentativo com projetos atrativos – retornos perseguidos de **20-30% a.a.**¹

Nota: 1. As estimativas de retorno não representam promessa ou garantia de resultados futuros ou isenção de riscos para o investidor

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

II. A FACTUAL

UMA CASA COMPLETA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

EXPERTISE AMPLA • Atuação como imobiliária, construtora/incorporadora e em desenvolvimento/gestão imobiliária

LIDERANÇA INCONTESTÁVEL • Líder em vendas na Riviera há 10 anos consecutivos¹ e premiada por instituições de referência, como Imovelweb²

REDE DE CONTATOS EXTENSA • +100 mil clientes, 500 investidores e 75 corretores

II. A FACTUAL

HISTÓRICO EXTENSO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS, ESPECIALMENTE NO LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

+50

PROJETOS

**FOCO ESTRATÉGICO
NO ESTADO DE SÃO PAULO**



EXEMPLOS DE PROJETOS

SAN SEBASTIAN – RIVIERA



**LANÇAMENTOS NO
GUARUJÁ CENTRAL PARK**



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

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

II. A FACTUAL

LONGA EXPERIÊNCIA DO TIME, COM DESTAQUE PARA SEUS DOIS SÓCIOS FUNDADORES



ANSELMO ARAGON

24 anos de experiência no mercado imobiliário

Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Braz Cubas, é um dos corretores de maior sucesso no Litoral Paulista. Foi pioneiro no uso da tecnologia como marketing imobiliário e se transformou em uma grande referência nas redes sociais.

Seu vasto conhecimento imobiliário e na gestão de negócios, além de um grande networking, são marcas registradas e contribuem para que a Factual e seus colaboradores continuem sempre em busca de uma constante evolução.



MARCIO CAMPILONGO

34 anos de experiência no mercado imobiliário

Em 2010, co-fundou a Factual Negócios Imobiliários

Também dirige a Lineark Incorporadora

Anteriormente, foi Diretor Comercial da Praias Construtora

Formado em Administração de Empresas pela FGV

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

III. A PERSEVERA

A **PERSEVERA ASSET MANAGEMENT** É A GESTORA DA FAMI CAPITAL, UM GRUPO FINANCEIRO COM R\$ 65 BI SOB CUSTÓDIA, +500 COLABORADORES E 50 MIL CLIENTES

PERFIL

Equipe experiente, complementar e coesa

+140 anos somados de experiência dos profissionais em investimentos, com histórico de gestão de mais de **R\$ 100 Bi** em recursos

Formações e especialidades **complementares**

Sólida **cultura interna** de honestidade, ética, transparência, independência de pensamento e meritocracia do argumento

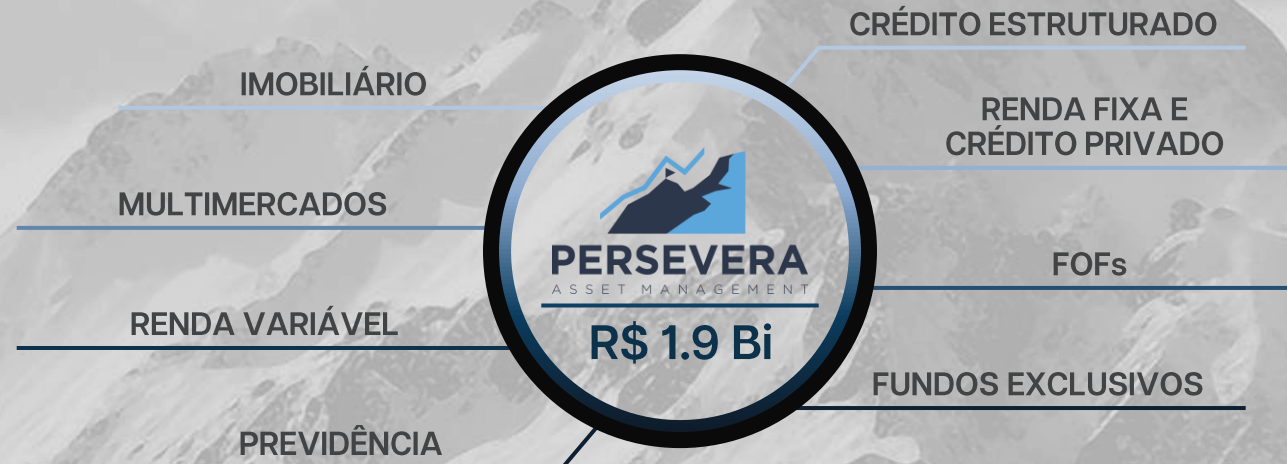
PROCESSOS

Ambiente integrado, de pensamento independente e com sólida gestão de risco

Reuniões de investimento (diária, estratégia, market timing/awareness, cenário econômico, ferramental analítico)

Gestores especializados em cada mercado

5 linhas de defesa e Diretora de Risco com **23 anos** de experiência



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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

III. A PERSEVERA



Experiência somada: +140 anos mercado financeiro +22 anos mercado imobiliário ~50 operações imobiliárias +30 Filis

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



RESUMO DA OFERTA

A FACTUAL

A PERSEVERA

A TESE DE INVESTIMENTO

A OFERTA

FATORES DE RISCO

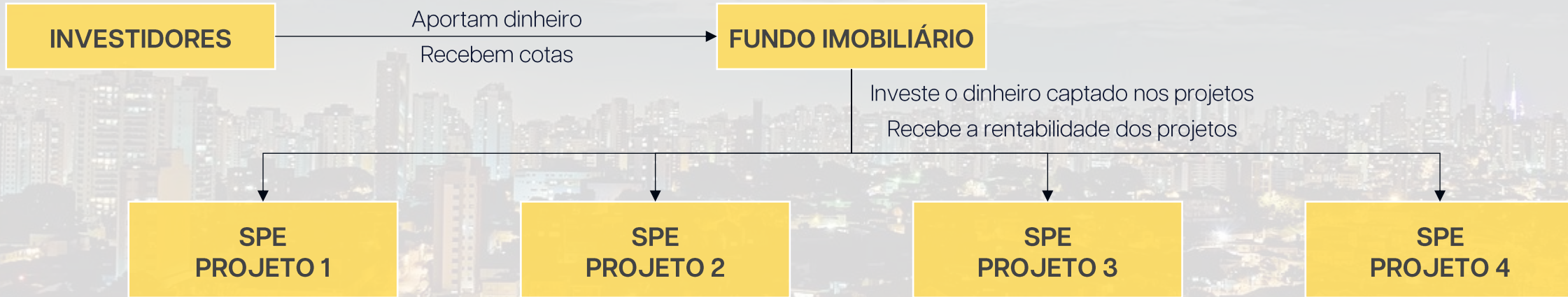
AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

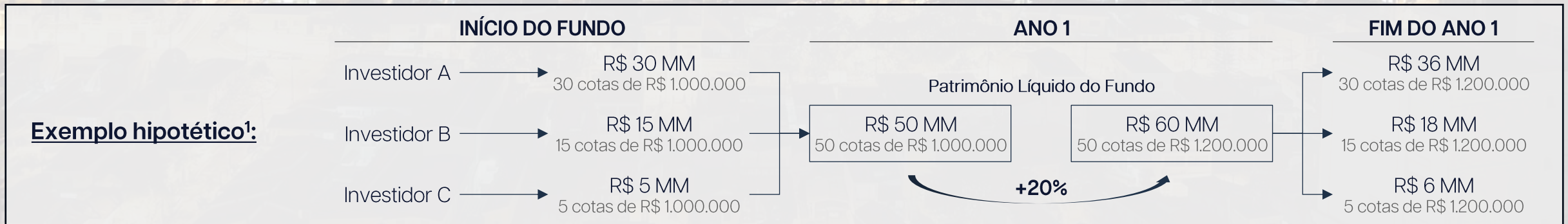
MATERIAL PUBLICITÁRIO

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

O FUNDO COMO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



O **Fundo Imobiliário (FII)** é um agrupamento de recursos em que os investidores compartilham de forma proporcional a rentabilidade do Fundo. Essa rentabilidade é gerada pelos ativos do Fundo, cuja decisão final de investimento cabe à Gestora, suportada pela expertise do Consultor Imobiliário.



Nota: 1. As estimativas de retorno aqui indicadas não representam promessa ou garantia de resultados futuros ou isenção de riscos para o investidor, mas apenas um exemplo hipotético do impacto de eventual valorização do Fundo na quantidade e valor das suas Cotas.

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

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

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

ATRIBUIÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

GESTORA [PERSEVERA]:

- Definir as estratégias de alocação de recursos do Fundo, com o objetivo de maximizar o retorno e minimizar o risco para os investidores
- Analisar oportunidades de investimento – aspectos qualitativos, projeções financeiras, riscos, etc.
- Negociar a compra e venda de ativos do Fundo
- Monitorar o andamento e desempenho dos projetos e ativos
- Elaborar e enviar aos cotistas relatórios e informes sobre o desempenho dos ativos, obras, incorporações e do próprio Fundo
- Participar de assembleias/reuniões com cotistas

CONSULTOR IMOBILIÁRIO [FACTUAL]:

- Mapear e recomendar oportunidades de investimento à Gestora
- Produzir materiais sobre as oportunidades e projetos – p. ex. fotos, análise de mercado, projeções de preços, comparativos, etc.
- Sugerir/contribuir com a alocação de recursos do Fundo e construção do portfólio

ADMINISTRADORA / CUSTODIANTE [DAYCOVAL]:

- Representar o Fundo perante os órgãos reguladores/autorreguladores
- Formalizar e registrar todas as operações feitas pelo Fundo
- Marcar os ativos a mercado e calcular/divulgar as cotas patrimoniais
- Contratar auditoria independente e convocar Assembleia para aprovação de contas
- Enviar informes/documentos periódicos aos cotistas

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

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

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

#1

AGILIDADE: Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário
- #5 **ACESSO AO MERCADO:** Oportunidades ainda mais interessantes podem ser apresentadas (maior visibilidade e ‘poder de fogo’)

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário
- #5 **ACESSO AO MERCADO:** Oportunidades ainda mais interessantes podem ser apresentadas (maior visibilidade e ‘poder de fogo’)
- #6 **TRANSPARÊNCIA:** Comunicação por relatórios de mercado padronizados e mais completos

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário
- #5 **ACESSO AO MERCADO:** Oportunidades ainda mais interessantes podem ser apresentadas (maior visibilidade e ‘poder de fogo’)
- #6 **TRANSPARÊNCIA:** Comunicação por relatórios de mercado padronizados e mais completos
- #7 **PROXIMIDADE DA GESTORA:** Acesso ao tomador de decisão do Fundo

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário
- #5 **ACESSO AO MERCADO:** Oportunidades ainda mais interessantes podem ser apresentadas (maior visibilidade e ‘poder de fogo’)
- #6 **TRANSPARÊNCIA:** Comunicação por relatórios de mercado padronizados e mais completos
- #7 **PROXIMIDADE DA GESTORA:** Acesso ao tomador de decisão do Fundo
- #8 **LIQUIDEZ DO INVESTIMENTO:** Possibilidade de desinvestimento (parcial ou total) – junto ao Escriturador das Cotas ou em ambiente de balcão organizado, conforme aplicável, sujeito às condições de liquidez do mercado²

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas. 2. Após o encerramento da Oferta, as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário via Cetip.

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

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

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

VANTAGENS DO FUNDO IMOBILIÁRIO

- #1 **AGILIDADE:** Vantagem de um veículo que traz agilidade nas aquisições, a partir da disponibilidade imediata de recursos
- #2 **EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA¹:** Vantagem tributária supera os custos do Fundo vs. investimentos tradicionais
- #3 **GOVERNANÇA MAIS ROBUSTA:** Três prestadores de serviços especializados (Gestora, Consultor Imobiliário e Administradora/Custodiante) = prestação de contas, diligência, segurança jurídica e contábil
- #4 **EXPERTISE:** Fundo ligado umbilicalmente ao Consultor Imobiliário
- #5 **ACESSO AO MERCADO:** Oportunidades ainda mais interessantes podem ser apresentadas (maior visibilidade e ‘poder de fogo’)
- #6 **TRANSPARÊNCIA:** Comunicação por relatórios de mercado padronizados e mais completos
- #7 **PROXIMIDADE DA GESTORA:** Acesso ao tomador de decisão do Fundo
- #8 **LIQUIDEZ DO INVESTIMENTO:** Possibilidade de desinvestimento (parcial ou total) – junto ao Escriturador das Cotas ou em ambiente de balcão organizado, conforme aplicável, sujeito às condições de liquidez do mercado²
- #9 **DIVERSIFICAÇÃO:** Possibilidade de mitigação do risco específico da carteira do investidor via diversificação de ativos

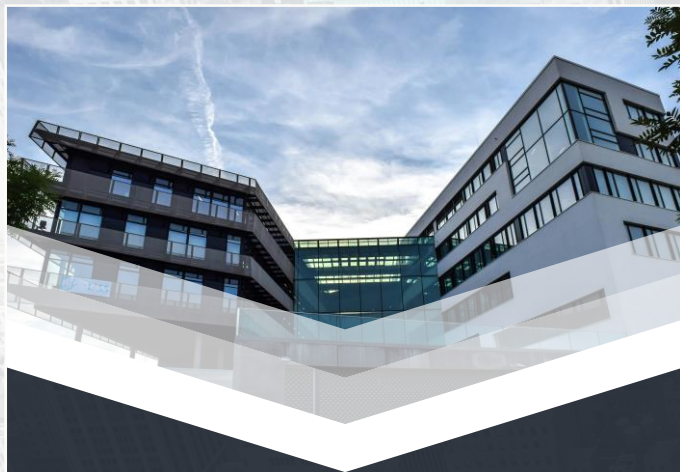
Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas. 2. Após o encerramento da Oferta, as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário via Cetip.

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

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

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

TRÊS MODALIDADES DE INVESTIMENTO



COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Imóveis prontos/novos ou usados/terrenos

Imóveis na planta ou em construção –
alavancagem para lançamentos
(SCPs ou SPEs)

Imóveis com ou sem renda mensal



COMPRA DE TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO

Obras preço de custo – participação na
fração ideal do terreno (curto/médio prazo)

Obras preço fechado – permuta física ou
financeira (longo prazo)



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Retorno do investimento conforme
resultado apurado após final das obras
(prazo médio = 48 meses)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

Nota: As estimativas de retorno aqui indicadas não representam promessa ou garantia de resultados futuros ou isenção de riscos para o investidor.

PIPELINE TENTATIVO • PRINCIPAIS PROJETOS

LOTE | RIVIERA DE SÃO LOURENÇO



TESE

Compra de terreno – aquisição de frações ideais do terreno antes da incorporação imobiliária

RETORNO PERSEGUIDO

40 a 50% em 1 ano e meio

LOTES UNIFAMILIARES | RIVIERA DE SÃO LOURENÇO



TESE

Compra de lotes e apartamentos “oportunidades” para revenda

RETORNO PERSEGUIDO

30% em 1 ano e meio

LANÇAMENTOS | RIVIERA DE SÃO LOURENÇO

TESE

Aquisição de unidades no lançamento e revenda a partir de 1 ano do lançamento

RETORNO PERSEGUIDO

30% em 1 ano e meio



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

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

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

Nota: As estimativas de retorno aqui indicadas não representam promessa ou garantia de resultados futuros ou isenção de riscos para o investidor.

PIPELINE TENTATIVO • PROJETOS COMPLEMENTARES

UNIDADES EM ÁREA NOBRE | SÃO PAULO

TESE

Compra de terreno + permuta por unidades e revenda parcelada a partir de 1 ano



RETORNO PERSEGUIDO

60% em 2 anos e meio

INCORPORAÇÃO EM FRENTE AO MAR | BERTIOGA



TESE

Aquisição de terreno via permuta e incorporação imobiliária

RETORNO PERSEGUIDO

30% a.a.

IV. A TESE DE INVESTIMENTO

POR QUE INVESTIR? A UNIÃO DA EXPERTISE IMOBILIÁRIA + FINANCEIRA + JURÍDICA

#1

CAPACIDADE DIFERENCIADA DE ORIGINAÇÃO DE PROJETOS

Factual: Quase 60 anos somados de experiência dos profissionais + cerca de 50 projetos realizados + expertise geográfica (líder na Riviera)

Persevera: +140 anos somados de experiência dos profissionais + inserção no grupo Fami Capital, com 50 mil clientes e R\$ 65 Bi sob custódia

#2

EXPERTISE AMPLA DE ATUAÇÃO NO SETOR

Factual: Know-how de atuação como imobiliária, construtora/incorporadora e em desenvolvimento/gestão imobiliária, com capacidade de estruturar diversas teses de investimento diferentes

Persevera: +22 anos somados de experiência dos profissionais no mercado imobiliário, +50 operações imobiliárias e +30 FIs

Factual + Persevera: Originação das melhores oportunidades, com a melhor composição de portfólio e melhor combinação de risco/retorno para o investidor

#3

RELACIONAMENTO EXTENSO COM A CADEIA

Inserção com incorporadoras, corretores, compradores, investidores, advogados

Busca maximizar a probabilidade de sucesso dos projetos e busca minimizar seus riscos

#4

GOVERNANÇA FORTALECIDA

Prestadores de serviços especializados e responsáveis legalmente pelo Fundo

Mais transparência, segurança, diligência, expertise e prestação de contas

#5

EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA MAXIMIZADA¹

Isenção tributária tanto no Fundo (para investimentos imobiliários) quanto para o cotista

Potencial de simplificação da estrutura para entendimento, declaração e planejamento tributário pelo investidor

Nota: 1. Observado que, nos termos da legislação aplicável, o benefício fiscal será concedido caso o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

V. A OFERTA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA – **FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

R\$ 100.000.000,00

MONTANTE INICIAL DA OFERTA

R\$ 50.000.000,00

MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 25.000.000,00

LOTE ADICIONAL

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO: Junto ao Escriturador das Cotas ou em ambiente de balcão organizado, conforme aplicável

PÚBLICO-ALVO: Investidores Qualificados

RATEIO: Ordem de chegada

TIPO DE OFERTA: RCVM 160, Rito Automático

PRAZO DE DURAÇÃO: 5 anos + 2 prorrogáveis

SUBCLASSE A

R\$ 1.000.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO

1,25% a.a.

TAXA DE GESTÃO

SUBCLASSE B

R\$ 50.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO

1,50% a.a.

TAXA DE GESTÃO

TAXAS:

Performance: 20% sobre IPCA + 9%
Consultoria Imobiliária: 0,25% a.a.
Administração: 0,15% a.a.³

CUSTOS:

Estruturação: 0,50%
Assessoria Legal: 0,20%
Distribuição: 0,06%

GESTORA: Persevera Asset Management

CONSULTOR IMOBILIÁRIO: Factual Imóveis

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER: Daycoval

ASSESSORIA LEGAL: Cepeda Advogados

Nota: 1. Após o encerramento da Oferta, as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário via Cetip. 2. Sujeito a um mínimo mensal de R\$ 16.700,00.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

V. A OFERTA

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

	EVENTO	DATA PREVISTA
1.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06-Nov-2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto	06-Nov-2024
3.	Início do Período de Distribuição	06-Nov-2024
4.	Data máxima da 1ª Liquidação	01-Mai-2025 ¹
5.	Data máxima de encerramento do Período de Distribuição ²	01-Mai-2025
6.	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	05-Mai-2025

NOTAS

1. Primeira liquidação da Oferta após atingido o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00. Posteriormente, as integralizações ocorrerão em até em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da subscrição, conforme notificação a ser enviada pela Administradora por meio do endereço eletrônico indicado pelo respectivo investidor no seu boletim de subscrição, pelo maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no dia útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas.

2. A Oferta poderá encerrada após a captação do Montante Inicial da Oferta de R\$ 100.000.000,00, observado que tal montante poderá ser acrescido em até 25%, a exclusivo critério da Gestora e do Coordenador Líder.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

Fatores de Risco – Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- 1. Patrimônio Líquido negativo.** As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.
- 2. Risco de Crédito.** Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos por eventuais locatários ou adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Empreendimentos Imobiliários, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- 3. Riscos de Liquidez.** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.
- 4. Ausência de garantia das Cotas.** As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.
- 5. Risco tributário.** A Lei n.º. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).
- 6. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

- Risco de Desenquadramento para Fins Tributários.** Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento e no Anexo; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.
- Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.** O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.
- Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.** 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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado 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 da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. 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 da Classe.
- Risco de a Classe ser genérica.** A Classe, na data de constituição do Fundo, não possui uma Sociedade Investida e/ou um Empreendimento Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.
- Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas.** É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos por eventuais sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.
- Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, em eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser novamente elaborado pela Gestora ou parte a ela relacionada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.
- Risco de potencial conflito de interesse.** Não obstante o quanto disposto no Capítulo 7 do Anexo da Classe, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Imobiliário, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. São situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e as partes acima dispostas, por exemplo: (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas; (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas; (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (d) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e, sobretudo, ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de Cotas da Classe; e (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

14. Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, em especial **(i)** a aquisição e/ou o exercício de opções de compra, conforme aplicável, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, de Ativos Conflitados, assim entendidos como os Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, (a) sejam de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e/ou (b) o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade; **(ii)** a contratação de Pessoa(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário na qualidade de Empresas Especializadas, conforme definido no item 4.9 do Anexo da Classe; e **(iii)** a estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 do Anexo da Classe, em especial, a possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma Remuneração Adicional Fixa pelas operações descritas no item 5.8.1. do referido Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para dirimir os referidos conflitos de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Dessa forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no item 12 do Regulamento, estes poderão ser implantados.

Quando da realização da Assembleia Especial de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, os investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor.

15. Risco de não aprovação de conflito de interesses. Caso as matérias referentes a conflito de interesses mencionadas no fator de risco “Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo” acima não sejam aprovadas na respectiva Assembleia Especial de Cotistas para dirimir tais conflitos de interesses, (a) os recursos integralizados pelos Cotistas no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pela Classe em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez que não representem qualquer conflito de interesses, desde que observada a Política de Investimento da Classe, sendo que a Classe poderá não encontrar outro ativo viável no mercado com condições comerciais atrativas à Classe, o que poderá, ainda, inviabilizar a implementação da estratégia e da Política de Investimento da Classe e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade da Classe; e (b) a Classe se verá obrigada a contratar outros prestadores de serviços que não sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, prejudicando a estratégia holística estruturada para o Fundo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Outro consultor imobiliário e empresas especializadas eventualmente contratados pela Classe poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

ADICIONALMENTE, SE NÃO APROVADA AS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA, EM COMUM ACORDO COM A GESTORA, PODERÁ CONVOCAR ASSEMBLEIA PARA DELIBERAR ACERCA DA EVENTUAL LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DO FUNDO. NESTE CASO, SE APROVADA A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS COTISTAS SERÃO DEVOLVIDOS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DA CLASSE, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DA REFERIDA LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, QUE PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.

16. Risco de Substituição do Consultor Imobiliário. A substituição do Consultor Imobiliário e pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pelas Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo consultor imobiliário adote políticas e/ou critérios distintos relativos aos Empreendimentos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, de modo que poderá ocorrer oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do contrato de consultoria firmado entre a Classe e o Consultor Imobiliário sem Justa Causa ensejará o pagamento, pela Classe, da Remuneração de Descontinuidade, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

17. Risco de Substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas. A substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas, pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário. Outras empresas especializadas eventualmente contratadas pela Classe poderão não ter a mesma reputação das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

18. Risco de Imagem e Reputacional do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Os Empreendimentos Imobiliários caracterizam-se por determinados padrões e contam com serviços estabelecidos e selecionados pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (sujeita às aprovações em Assembleia Especial de Cotistas). Nesse sentido, as atividades a serem desenvolvidas pela Classe são diretamente relacionadas ao conceito desenvolvido e praticado pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Nesse sentido, caso a Classe não conte com os serviços de consultoria imobiliária e/ou os demais serviços oferecidos por Empresas Especializadas prestados pelas Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, poderá haver perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, o resultado da Classe pode ser comprometido por qualquer situação que venha a comprometer a imagem e/ou a reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, que poderá comprometer a imagem da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, acarretando perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe poderá não encontrar outros prestadores de serviço com a mesma expertise e/ou reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, de forma que o valor das Cotas da Classe poderá sofrer impacto negativo, o que afetará a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

19. Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e a Classe. O Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas poderão ser sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor Imobiliário e das referidas Empresas Especializadas pela Classe, se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor Imobiliário e de tais Empresas Especializadas, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira, ou à decisão de investimento pelo investidor. Pode ser do melhor interesse da Classe o investimento em Empreendimentos Imobiliários detidos ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Empresas Especializadas participem dos respectivos resultados. O investimento em Empreendimentos Imobiliários nestas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas convocada para tal fim, o que pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso o investimento nessas condições seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, o Consultor Imobiliário e essas Empresas Especializadas podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses investimentos e às consequências à Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e o retorno para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

20. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários passíveis de aquisição pela Classe. O desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de Empreendimentos Imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos Empreendimentos Imobiliários e conseqüentemente o resultado da Classe.

21. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Imobiliários investidos pela Classe. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Empreendimentos Imobiliários investidos direta ou indiretamente pela Classe poderá impactar a capacidade de locação ou de renovação da locação dos espaços dos imóveis em condições favoráveis à Classe, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e, conseqüentemente, na rentabilidade das Cotas.

22. Risco de não concretização da Oferta. Existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da Oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acrécimo, sendo que, na 1ª emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas.

23. Risco de desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo ou da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora, o Consultor Imobiliários 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.

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

25. Troca de informações. Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

- 26. Interrupção da prestação de serviços.** O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.
- 27. Liquidação da Classe.** Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.
- 28. Riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- 29. Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira.** A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.
- 30. Risco de concentração da carteira da Classe.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Empreendimentos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Empreendimentos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou, conforme o caso, locação dos referidos Empreendimentos Imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todos os Empreendimentos Imobiliários a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.
- 31. Risco de Regularidade dos Empreendimentos Imobiliários.** As Sociedades Investidas pela Classe poderão adquirir Empreendimentos Imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Empreendimentos Imobiliários somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Empreendimentos Imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou, inclusive, aliená-los e, portanto, provocar prejuízos às Sociedades Investidas e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.
- 32. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.** Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- 33. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos.** O investimento nos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais ativos.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias existentes no âmbito dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- 34. Risco de falha de liquidação pelos Investidores.** Caso na Data da Primeira Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, 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.
- 35. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.
- A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.
- 36. Risco de Vacância.** Tendo em vista que a Classe poderá, eventualmente, ter Empreendimentos Imobiliários em sua carteira de investimento que poderão ser locados a terceiros para fins da persecução de seu objetivo, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos eventuais espaços locáveis dos referidos Empreendimentos Imobiliários, pelo período que perdurar a vacância.
- 37. Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionado(s) ao(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s) investidos pela Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.
- 38. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.
- 39. Riscos de despesas extraordinárias.** A Classe, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.
- 40. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Empreendimentos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Empreendimentos Imobiliários e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.
- 41. Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários.** Os Empreendimentos Imobiliários o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.
- 42. Propriedade das Cotas e não dos imóveis.** Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- 43. Risco em Função da Dispensa de Registro.** A Oferta foi registrada por meio do rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que os termos e condições da emissão de Cotas e da Oferta constantes neste Prospecto e demais documentos do Fundo e da Classe, bem como as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador, não foram objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VI. FATORES DE RISCO

- 44. Riscos resultantes do impacto de pandemia mundial.** O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- 45. Risco de desenquadramento passivo.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; (ii) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (iii) incorporação a outra Classe, ou (iv) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(ii)” e “(iii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iv)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.
- 46. Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.
- Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.
- 47. Risco operacional.** Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Empreendimentos Imobiliários serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.
- 48. Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe na própria Assembleia de Cotistas ou se constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora, que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o prestador de serviços, seja ele um Prestador de Serviços Essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.
- 49. Risco de discricionariedade de investimento.** O objetivo da Classe consiste primordialmente na aplicação em Empreendimentos Imobiliários, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos descritos anteriormente. Dessa forma, o Cotista estará sujeito às orientações da Gestora, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Empreendimentos Imobiliários que comporão a carteira da Classe, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, a Classe estará sujeita aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.
- 50. Risco quanto à Política de Investimento.** Os recursos da Classe serão investidos em Empreendimentos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora, em conjunto com o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, na seleção dos Empreendimentos Imobiliários que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Empreendimentos Imobiliários pela Administradora e pela Gestora, em conjunto com o Consultor Imobiliário, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.
- 51. Operações com derivativos.** A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**



MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANEXOS

PIPELINE TENTATIVO • INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Empreendimento Imobiliário	Tipo de Empreendimento Imobiliário	Localização	VGV Estimado	Tese	Ciclo estimado de investimento	Retorno perseguido
Lote	Residencial	Riviera de São Lourenço – SP	R\$ 255 milhões	Compra de terreno – aquisição de frações ideais do terreno antes da incorporação imobiliária	1 ano e meio	40% a 50%
Lotes Unifamiliares	Residencial	Riviera de São Lourenço – SP	Variado	Compra de lotes e apartamentos para revenda	1 ano e meio	30%
Lançamentos	Residencial	Riviera de São Lourenço – SP	Variado	Aquisição de unidades no lançamento e revenda a partir de um ano do lançamento	1 ano e meio	30%
Unidades em área nobre	Residencial	São Paulo – SP	R\$ 325 milhões	Compra de terreno com permuta de unidades e revenda parcelada a partir de 1 ano do lançamento	2 anos e meio	60%
Incorporação em frente ao mar	Residencial	Bertioga – SP	R\$ 85 milhões	Aquisição de terreno via permuta e posterior incorporação imobiliária	2 anos e meio	30% a.a.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO “FATORES DE RISCO”
ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

DISCLAIMER

ESTE MATERIAL É DESTINADO EXCLUSIVAMENTE PARA A(S) PESSOA(S) A QUEM É DIRIGIDO, PODENDO CONTER INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL E LEGALMENTE PROTEGIDA.

Não existe auditoria perante as informações aqui dispostas. Desta forma, se você não for destinatário desta mensagem, fica desde já notificado de abster-se a divulgar, copiar, distribuir, examinar ou, de qualquer forma, utilizar a informação contida nesta mensagem.

Os números e indicadores apresentados não representam garantia de rentabilidade, sendo que rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não possuem garantia de administrador, gestor, distribuidor ou de qualquer outra instituição. Quaisquer projeções de conjuntura e avaliação dispostas neste documento são baseadas em premissas e não foram verificadas por órgãos independentes, não devendo ser interpretado como indicativo dos eventos reais futuros.

Não há qualquer garantia quanto à conclusão das premissas ou operações apresentadas neste documento, assim como valores de negociação. Todos estes fatores dependem de inúmeros eventos que incluem: resultados operacionais futuros, valor de mercado dos ativos, condições mercadológicas e demais externalidades existentes.

A Persevera pode modificar, a qualquer tempo e termo, as condições de operações prospectadas sem aviso prévio. Não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias apresentadas neste documento são ou serão rentáveis, assim como a garantia de rentabilidade e retorno futuro sob a ótica de desinvestimento.

Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, pedimos que responda essa mensagem informando o ocorrido. Este documento foi elaborado dentro do que a Persevera considera a melhor técnica para avaliação, considerando-se as peculiaridades da organização. No entanto, ele não representa proposta, solicitação, aconselhamento ou recomendação de investimento por parte da Persevera.