

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário

No montante de
R\$ 100.000.001,92

MATERIAL PUBLICITÁRIO



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

ABRIL 2023

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este material publicitário ("Material Publicitário") é de responsabilidade da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, e foi preparado pela LCP Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira de valores mobiliários do Fundo (conforme abaixo definido) ("Gestor"), com base nas informações constantes no regulamento do LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente) e no "PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS", datado de 17 de abril de 2023 ("Prospecto"), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da quarta emissão do Fundo ("Oferta"), sob o rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, VI, "b" c/c VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no Prospecto, no Regulamento do Fundo e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, do Gestor ou do Administrador qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor, o Administrador 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.

Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do Fundo em especial a seção "Fatores de Risco" nas páginas 17 a 35 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 investimento nas Cotas.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS.

ESTA APRESENTAÇÃO SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

O Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo podem ser obtidos nos canais indicados na página 51 deste Material Publicitário.

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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao Gestor, ao Administrador, à CVM e/ou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos canais indicados ao final deste Material Publicitário.

As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. 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, bem como sobre as Cotas e suas características.

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.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO

NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Regulamento”).

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. 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, da Lâmina e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DO FUNDO E DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO, NA LÂMINA E NO REGULAMENTO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A OFERTA FOI AUTOMATICAMENTE REGISTRADA NA CVM, CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NO ART. 26, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/042, EM 14 DE ABRIL DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA").

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PESSOAS CHAVE DO GESTOR

WILSON DELARA

Founder e Board Member da Life Capital Partners, Wilson é empresário desde 1989¹, ano de criação da Delara Brasil. Com a venda da sua empresa para a ALL - América Latina Logística, tornou-se presidente do conselho de administração e um dos controladores da companhia resultante. Wilson é investidor no Burger King E Kraft Heinz, além de sócio principal em 3 verticais de negócio no Brasil da Bairru² (Real Estate), CER Energia (Energia Renovável) E MGM Mineração.

CARLOS GAMBOA

Após diversas experiências executivas no setor financeiro e real da economia, Carlos liderou o management buy-out da Geodex Communications, vendendo a empresa para a GVT ao final de 2007. Desde então, dedica-se a criar e desenvolver companhias de alta performance em diferentes segmentos, sempre em parceria com Wilson. É formado em Economia e Direito, com MBA por Wharton.

JOÃO GABRIEL LEITÃO

Founder & Managing Partner da Life Capital Partners, João tem 17 anos de experiência em investimentos e como executivo. João passou os primeiros 7 anos de sua carreira investindo em empresas no Brasil e no exterior. Foi executivo da Kraft Heinz por 8 anos, ocupando cadeiras importantes no financeiro e posteriormente como CEO de uma operação de 12 países e 136 colaboradores na Ásia. João também teve passagem pelo Opportunity Asset, é formado em economia pela PUC-RJ e está cursando o Harvard AMP em 2023.

CHRISTIAN SOLON DE MELLO, CFA

Co-Founder & Gestor da Life Capital Partners, Christian tem 8 anos de experiência em investimentos na 3G Radar e como executivo na Kraft Heinz. Possui um MBA por Chicago Booth além de ser engenheiro pela UFRJ/École Centrale. É CFA Chartholder pelo CFA Institute. Foi responsável pelas funções de back office e controller anteriormente, além de analista de Real Estate e utilities. Finance Lead em manufatura e logística na Kraft Heinz Company, Chicago.

Fontes: LCP Gestora de Recursos Ltda.; e

¹ <https://www.gazetadopovo.com.br/economia/wilson-delara-conta-trajetoria-ate-o-conselho-da-all-apxhb44fa60oyn5siotco7ivi/>

² <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/03625376000180-BAIRRU-HOLDING-EMPREENHIMENTOS-IMOBILIARIOS-LTDA>

Disponível na página 194 do Prospecto.

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

TRAJETÓRIA DOS SÓCIOS

EXPERIÊNCIA DOS SÓCIOS NO SETOR DESDE 2012

Investimos no setor há 10 anos como desenvolvedor imobiliário e administrador de carteira de recebíveis.

ENTRADA
NO SETOR

2013
Proj. Premium

CRIAÇÃO
BAIRRU

CRIAÇÃO
LCP

'12

'13

'14

'15

'16

'17

'18

'19

'20

'21

2012
Primeiros
Investimentos
Proj. Field (loteamento
e construção)
TCT
Proj. Portugal

2014
Proj. Cap
Proj. Company
Proj. Maria

BAIRRU

Criada para
desenvolver grandes
projetos próprios de
urbanismo

LCP

Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

Disponível na página 194 do Prospecto.

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

UNIVERSO DE INVESTIMENTOS – REGIÃO SUL

A Gestora objetiva manter o foco de investimentos do fundo de recebíveis LIFE11 no **setor de loteamentos** e com uma maior exposição à **região Sul do Brasil**.

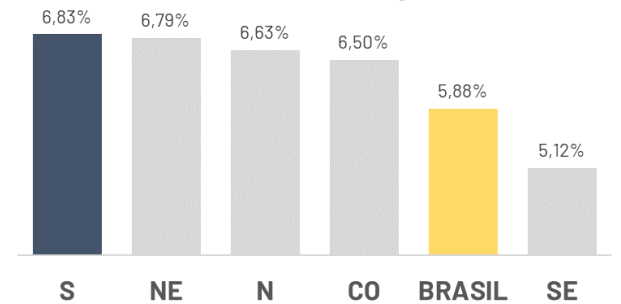
- 1 Maior crescimento de PIB/Capita no período de 2010-2020
- 2 Desemprego 43% menor que a média Brasileira
- 3 Maiores IDHs do País, com todos os estados entre os 7 maiores índices do país¹

A Gestora, sediada em Curitiba, utiliza-se de sua localização para tentar encontrar oportunidades de investimentos em sua região, trazendo esses projetos para seu fundo e seus investidores.

¹Fontes:

<http://www.atlasbrasil.org.br/ranking>, publicação do PNUD relativo a 2021, visitado em 23/03/2022

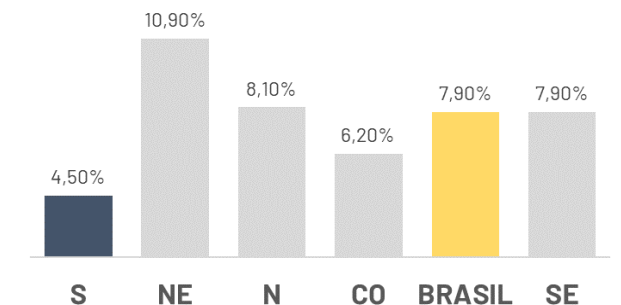
CAGR PIB Corrente/Capita (2010-2020)



Fontes:

LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:
<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>, em 23/03/2022

Desemprego (4o Tri/22)



Fontes:

LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:
<https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php> em 23/03/2022

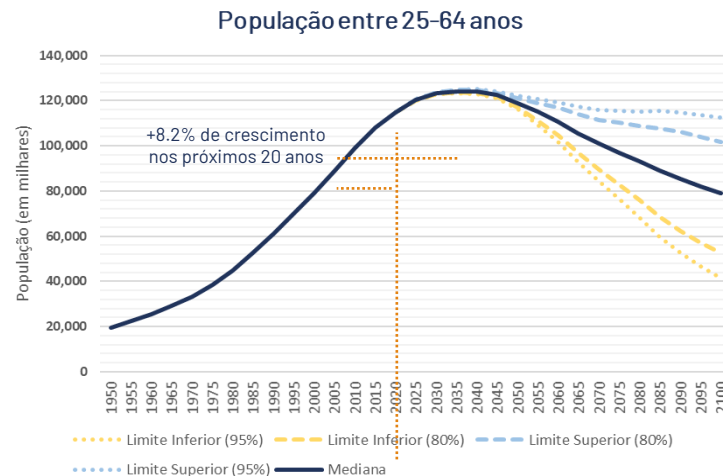
Disponível nas páginas 15, 194 e 195 do Prospecto.

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

UNIVERSO DE INVESTIMENTOS – SETOR RESIDENCIAL

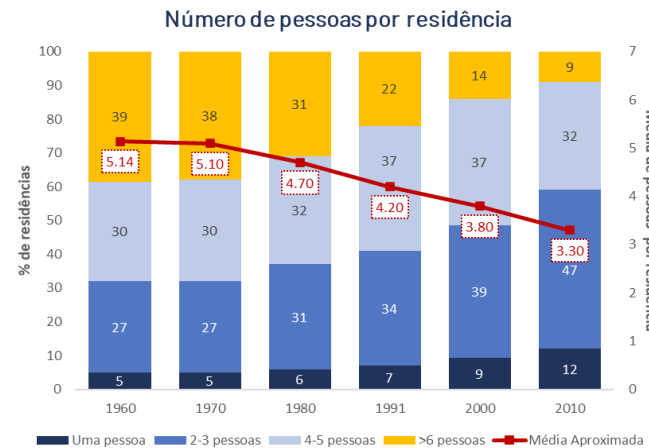
A Gestora continua a enxergar potencial de crescimento residencial no Brasil, além de perceber um déficit habitacional atual no país de aproximadamente 5,8 milhões¹ de unidades residenciais.

Expectativa de crescimento da população-alvo do setor imobiliário nos próximos 20 anos...



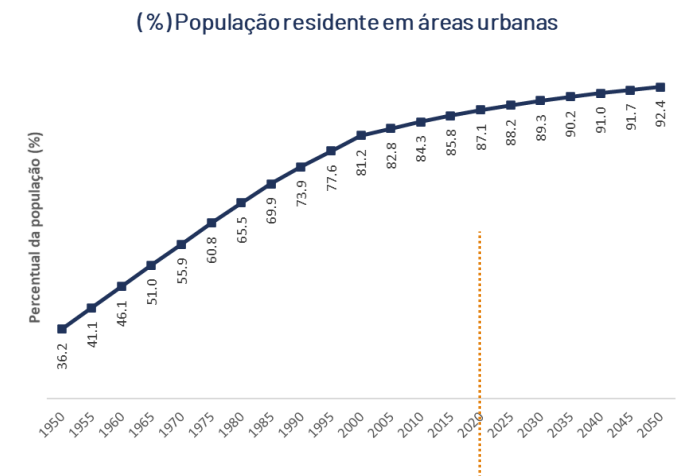
Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

... tendência histórica de redução no número de habitantes por residência ...



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) – IPUMS disponíveis em <https://population.un.org/Household/index.html#/countries/840>

... e potencial de urbanização da população, sustentam o potencial aumento na demanda de unidades residenciais.



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

Fontes

¹ <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadeguacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>

Disponível nas páginas 195 e 196 do Prospecto.

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

TESE DE INVESTIMENTO - LOTEAMENTOS

EMPREENDEDOR REGIONAL SOFRE COM DESCASAMENTO DE CAIXA E POUCAS OPORTUNIDADES DE FINANCIAMENTO

- Empreendedor encontra dificuldades em acessar linhas de crédito bancário tradicional como o Produlote da Caixa Econômica Federal¹
- Crédito estruturado como solução de funding
- Lotes tendem a não enquadrar como garantia dado financiamento médio acima de 60 meses²

MERCADO RESILIENTE E DEMANDA RESIDENCIAL REPRIMIDA

- Brasil possui elevado déficit habitacional (5.8MM³ de residências)
- Loteamento é mais barato que a compra de imóvel construído, facilitando a aquisição
- Setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado¹: reposição de estoques com ciclos longos de aprovações e licenciamentos

TAXAS ATRATIVAS COM GARANTIAS REAIS

- Crédito escasso eleva o prêmio nas operações¹
- Possibilidade de estruturação de soluções de financiamentos com garantias lastreadas em imóveis e recebíveis

Fontes

¹ <https://repositorio.usp.br/directbitstream/8ea9938b-5e3b-4a1c-ab97-2c1f57921172/Proposta%20e%20an%C3%A1lise%20de%20uma%20nova%20alternativa%20de%20funding%20para%20a%20implanta%C3%A7%C3%A3o%20de%20loteamentos%20urbanos%20atrav%C3%A9s%20do%20uso%20da%20deb%C3%AAnture%20incentivada%20de%20infraestrutura.pdf>

² https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdf

³ <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadeguacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>

³ <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadeguacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>

Disponível na página 197 do Prospecto.

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

TESE DE INVESTIMENTO



Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

Disponível na página 197 do Prospecto.

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

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

Disponível na página 197 do Prospecto.

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

PROCESSO PADRONIZADO DE PRECIFICAÇÃO DE RISCOS

- 1** Oportunidades são analisadas segundo política de investimento do Fundo, bem como projeto e governança do ativo alvo.
- 2** Oportunidades são ranqueadas de acordo com a pontuação e classificadas em tiers, cada uma com uma TIR mínima exigida.
- 3** Dependendo do preço, e da TIR em excesso do projeto (diferença entre TIR implícita e TIR mínima exigida), é definida uma exposição alvo para o fundo.

Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

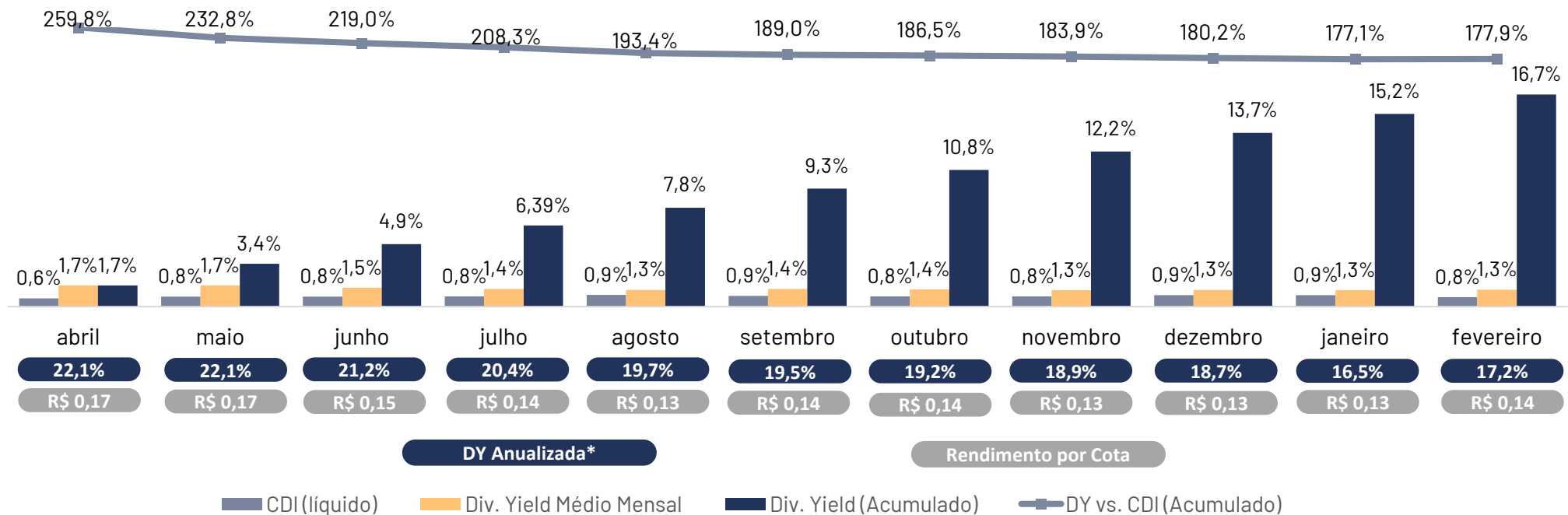
Disponível na página 198 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HISTÓRICO DO FUNDO

Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de Imposto de Renda, assumindo um perfil de investidor pessoa física para tributação dos rendimentos e de investimento em CDI.



* Valores para Dividend Yield Acumulado

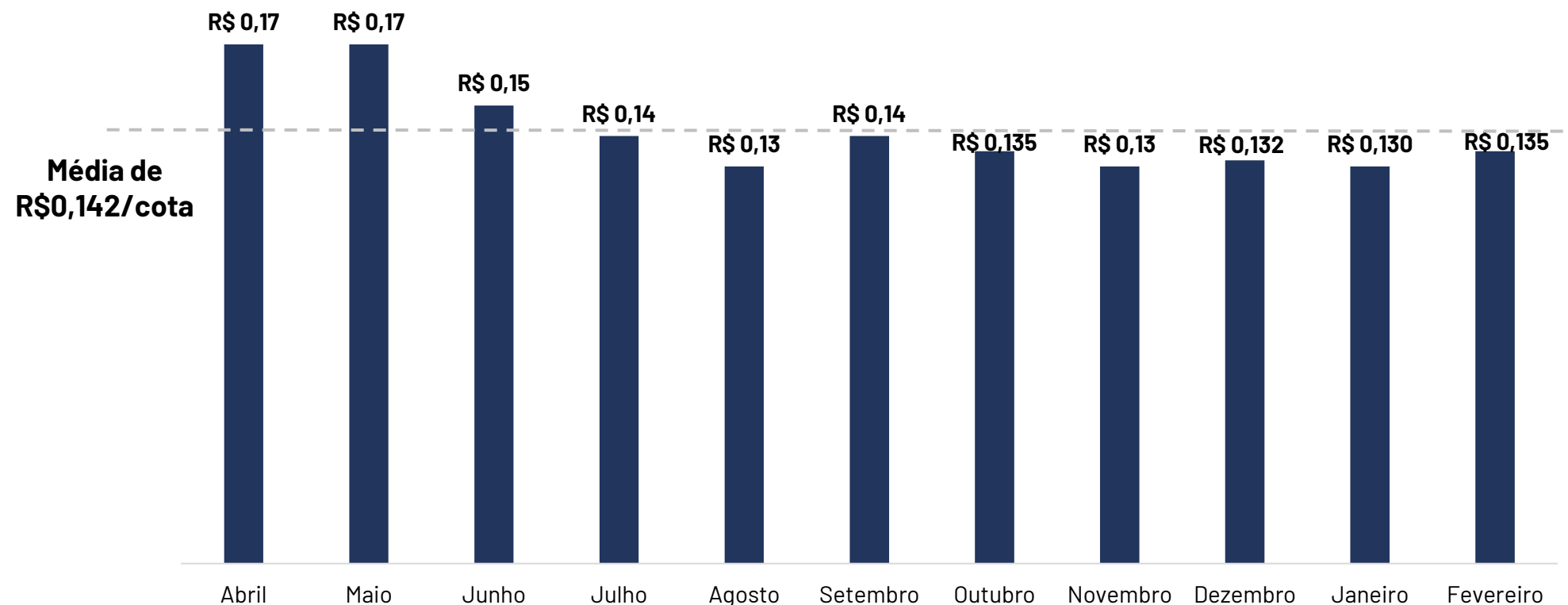
Fonte: Relatório Gerencial de Fevereiro de 2023. LCP Gestora de Recursos Ltda. Disponível em < <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433033&cvm=true> >

Disponível na página 199 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO



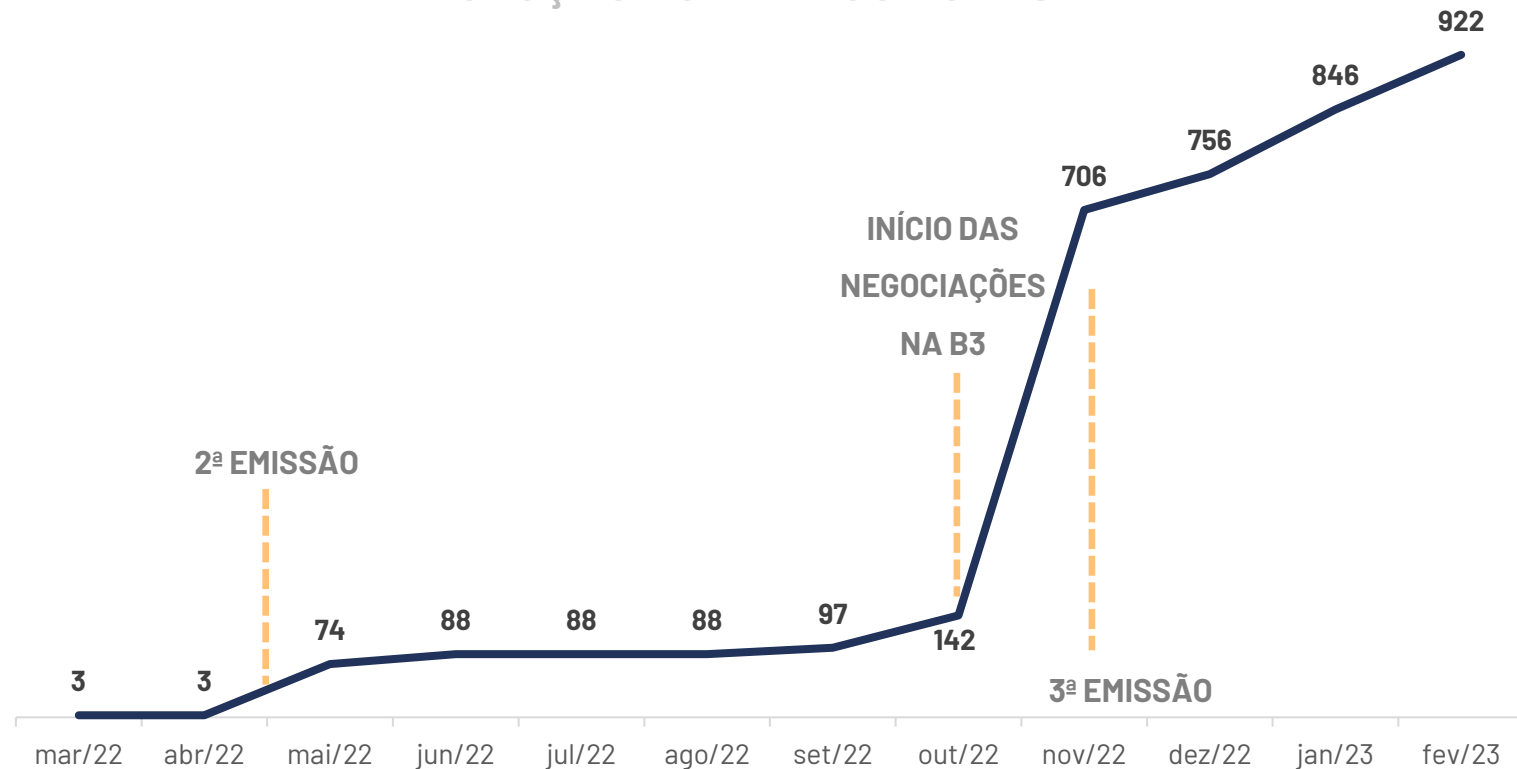
Fonte: Gráfico preparado pela LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base nos Informes Mensais Estruturados (Abril 2022 - Fevereiro 2023)
Disponível em < <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433033&cvm=true> >

Disponível na página 200 do Prospecto.

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

NÚMERO DE COTISTAS

EVOLUÇÃO DO Nº DE COTISTAS



Fonte: Gráfico preparado pela LCP Gestora de Recursos Ltda. com base nos Informes Mensais Estruturados (Abril 2022 – Fevereiro 2023) publicados no Fundos.Net, disponíveis em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=39753295000102>

Disponível na página 200 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTEIRA

A carteira do fundo, está investida a uma taxa média¹ acima de IPCA + 13% a.a. ou CDI + 12,5% a.a., dependendo dos respectivos indicadores. Hoje possuímos 11 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (fevereiro)	% Vendas	LTV	% SD	Duration
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	12,6%	90,0%	60,6%	165,0%	0,73
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	8,8%	42,1%	50,0%	200,0%	2,89
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	5,5%	86,9%	42,2%	237,0%	0,40
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	6,7%	52,8%	30,1%	332,5%	1,69
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	4,8%	41,2%	18,3%	545,5%	1,33
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	8,9%	93,9%	41,5%	240,9%	3,13
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Sênior	CDI	10,00%	13,2%	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	1,1%	n.a.	28,2%	354,1%	2,48
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	2,0%	n.a.	27,4%	364,9%	2,00
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	3,4%	89,7%	87,6%	n.a	5,10
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	8,5%	96,2%	84,0%	n.a	4,59
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	15,8%	79,3%	65,3%	n.a	3,91
CAIXA						8,6%				
CDI						7,2%				
FII						1,4%				
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	53,5%	187,0%	2,27

*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os ativos relativos à esses projetos encontrarem-se em fase de estruturação, ainda não desembolsados.

¹ Fonte: taxa média calculada pela LCP Gestão de Recursos Ltda., com base nas informações disponíveis em Relatório Gerencial publicado pela gestora em fevereiro de 2023. Disponível em < <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433033&cvm=true> >

Disponível na página 199 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE DO GESTOR

O Gestor pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Capítulo VIII do Regulamento e a regulamentação. O pipeline meramente indicativo de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pelo Gestor é atualmente composto por CRI indexados ao IPCA/IBGE ou DI, e em operações de compra de carteira de recebíveis indexados ao IGP-M (True Sale), de acordo com as seguintes características:

Projeto	Localização	Tipo	Valor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Garantias
Projeto 1	RS	CRI	12.0	IPCA	17.0%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 2	RJ	CRI	5.0	IPCA	14.0%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 3	MA	CRI	14.0	CDI	12.5%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 4	PR	CRI	9.9	IPCA	13.0%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 5	SE	CRI	6.7	IPCA	12.0%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 6	PR	CRI	11.0	IPCA	12.0%	Aval dos sócios, razão de garantia mínima de 130%, cessão fiduciária de vendas, fundo de reserva
Projeto 7	SP	True Sale	7.7	IGPM	16.0%	Alienação fiduciária dos lotes
Projeto 8	SP	True Sale	6.2	IGPM	16.0%	Alienação fiduciária dos lotes
Projeto 9	SP	True Sale	27.0	IGPM	16.0%	Alienação fiduciária dos lotes
Total			99.5			

As taxas apresentadas não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. Por se tratarem de ativos em estruturação, ou até mesmo já estruturados e sem compromisso de investimentos firmados, o fundo e o gestor não possuem garantia de aquisição nas quantidades e taxas projetadas.

Disponível nas páginas 15 e 202 do Prospecto.

Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

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

PIPELINE DO GESTOR

Atualmente, a equipe de gestão do Gestor está em fase de negociação dos Ativos-Alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta. Assim, a destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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. NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

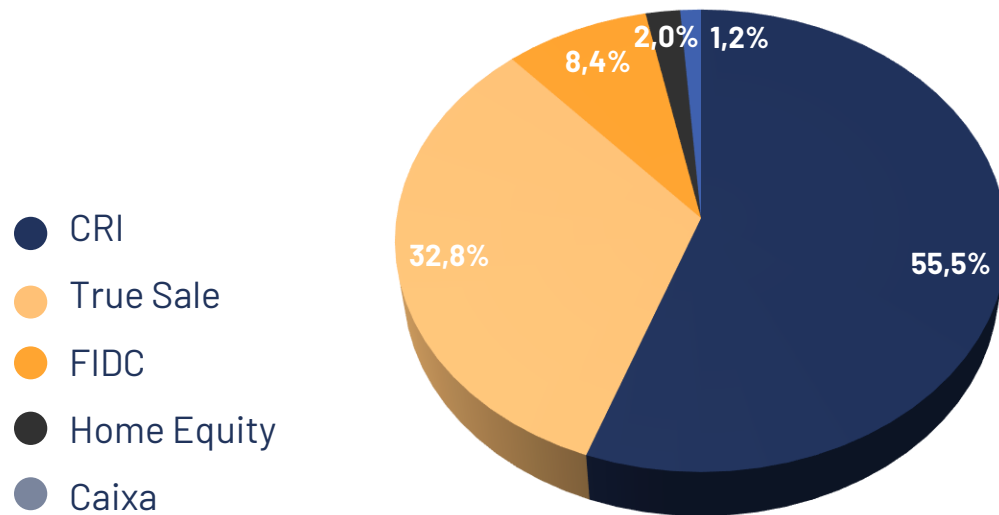
Disponível nas páginas 15 e 202 do Prospecto.

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

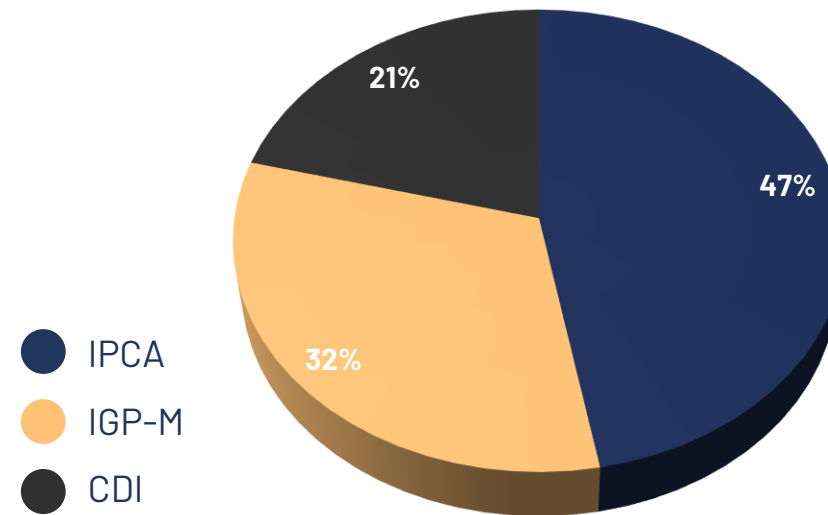
CARTEIRA PROJETADA PELO GESTOR

Abaixo ilustramos simulação de exposição do fundo em caso de conclusão da oferta:

Exposição por tipo de investimento



Exposição por indexador



Disponível na página 203 do Prospecto.

Fonte: LCP Gestora de Recursos Ltda.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANÁLISE DE VIABILIDADE

Com base nas premissas elencadas no Estudo de Viabilidade e a expectativa de alocação completa dos recursos captados na Oferta, equivalente ao Montante Total da Oferta nos ativos do pipeline indicativo, conforme cenários base acima descritos, o Gestor projeta dividend yield líquido de impostos para os cotistas do Fundo acima de IPCA + 10%, conforme tabela abaixo:

R\$/Cota/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Total	2,00	1,88	1,87	1,89	1,91
CRIs	1,43	1,28	1,25	1,24	1,24
True Sale	0,57	0,60	0,62	0,65	0,67
Despesas	(0,28)	(0,31)	(0,33)	(0,34)	(0,34)
Taxa de Administração	(0,16)	(0,16)	(0,16)	(0,16)	(0,16)
Performance	(0,10)	(0,13)	(0,15)	(0,16)	(0,17)
Outras Despesas	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)
Resultado	1,72	1,57	1,54	1,55	1,57
Distribuição de Dividendos	1,72	1,57	1,54	1,55	1,57
Div Yield Real (cota @ R\$ 10,40)	10,0%	10,7%	10,6%	10,7%	10,9%
	+IPCA	+IPCA	+IPCA	+IPCA	+IPCA

As despesas por cota descritas foram estimadas em 0,26%a.m. do patrimônio líquido do Fundo e um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$273 milhões, que equivale ao patrimônio líquido do Fundo indicado no Informe Mensal Estruturado (data base fevereiro/2022) acrescido do montante captado com a Oferta, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta.

Importante salientar que por se tratar de ativos em estruturação, ou já estruturados e sem compromisso de reinvestimento firmados, o fundo gestor não possuem garantia de aquisição nas quantidades e taxas projetadas.

Fonte: Projeções realizadas pela Gestora, conforme Estudo de Viabilidade datado de 13/04/2023

Disponível na página 204 do Prospecto.

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

ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Gestor utilizou o Relatório Boletim Focus como base para as premissas de valores dos indicadores IPCA e SELIC para um horizonte de 5 anos, observado que no ano 5, considerou-se, para fins do estudo de viabilidade, a última previsão disponível, considerando que referido relatório tem horizonte de 4 anos. Exclusivamente para cálculo das projeções descritas neste estudo de viabilidade, o Gestor assumiu como premissa um CDI equivalente a Selic do período, conforme dados do Boletim Focus.

Premissas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Focus					
IPCA	5,96%	4,02%	3,80%	3,79%	3,79%
SELIC	12,75%	10,00%	9,00%	8,75%	8,75%

Fonte: Banco Central do Brasil. Boletim Focus de 10/03/2023. Dados referente a anos além do limite estimado pelo relatório Focus seguem como premissa a última previsão disponível.

Fonte: Relatório Focus de 10/03/2023. Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/10032023> >

Disponível nas páginas 202 e 204 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES GERAIS

Razão Social:	Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários
Público Alvo da Oferta:	Investidores Qualificados, incluindo Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme definido no Prospecto.
Objetivo do fundo:	É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em Outros Ativos
Prazo de duração:	Indeterminado.
Gestor:	LCP Gestora de Recursos Ltda.
Administrador:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Cnpj do Fundo:	39.753.295/0001-02
Tipo:	Condomínio Fechado
Taxa de Administração:	1,38% a.a. do PL
Taxa de Performance:	20% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI
Qtde de Cotas Emitidas:	17.110.848
Início do fundo:	04/03/2022
Quantidade de Cotistas (data base fevereiro/2023):	922
Benchmark (Taxa de Performance):	CDI
Ticker:	LIFE11
Tipo de fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário

Disponível na Capa e nas páginas 71, 72 e 207 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Tipo de oferta:	4ª Emissão de Cotas – Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, previsto no artigo 26, da Resolução CVM 160
Volume da oferta:	R\$ 100.000.001,92
Quantidade total de cotas da oferta:	9.784.736
Valor por nova cota da oferta:	R\$10,22
Montante mínimo da oferta:	R\$ 5.000.002,14
Valor mínimo de subscrição:	Não há
Coordenador líder:	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
Assessor legal:	Freitas, Leite e Avvad Advogados
Periodicidade de distribuição de rendimentos:	Mensal
Isenção tributária:	o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.
Destinação dos recursos:	DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Capítulo VIII do Regulamento, e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Disponível na Capa e nas páginas 12, 15, 67 e 76 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA

Evento	Etapa	Data prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1.	Divulgação do Fato Relevante e do Ato do Administrador	13/04/2023
2.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	14/04/2023
3.	Divulgação do Anúncio de Início e divulgação do Prospecto e da Lâmina	17/04/2023
4.	Data-base do Direito de Preferência	18/04/2023
5.	Início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive)	25/04/2023
6.	Início das Apresentações a potenciais Investidores Qualificados, Início do Período de Subscrição e recebimento dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento	25/04/2023
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)	09/05/2023
8.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)	10/05/2023
9.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/05/2023
10.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência	11/05/2023
11.	Data de Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	12/05/2023
12.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	17/05/2023
13.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador (inclusive)	18/05/2023
14.	Liquidação das Sobras e Montante Adicional	24/05/2023
15.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de Sobras e Montante Adicional	25/05/2023
16.	Prazo Máximo para Encerramento do Período de Subscrição ⁽³⁾	Até 20/07/2023
17.	Prazo Máximo para realização do Procedimento de Alocação ⁽³⁾	Até 21/07/2023
18.	Prazo Máximo para Data de Liquidação ⁽³⁾	Até 26/07/2023
19.	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽³⁾	Até 14/10/2023

Disponível na página 36 do Prospecto.

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

CRONOGRAMA

- (1) As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 42 do Prospecto.
- (3) **CONFORME ESTIPULADO NA SEÇÃO “ALOCÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA” NA PÁGINA 53 DO PROSPECTO, A DATA DESTE EVENTO PODERÁ SER ANTECIPADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, DESDE QUE, ANTES DO PRAZO ESTIMADO PARA ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO, SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR.**

Os Investidores devem se atentar para o fato de que poderá ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação, anterior à data originalmente prevista no cronograma, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Subscrição, seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. Nesse caso, o Período de Subscrição poderá ser encerrado antes da data limite prevista no cronograma indicativo e o Procedimento de Alocação também será realizado antes da data limite prevista no cronograma indicativo.

Disponível nas páginas 36 e 53 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights



TESE DE INVESTIMENTO BEM DEFINIDA E EQUIPE DE GESTÃO

O LIFE11 é um Fundo que investe, preponderantemente, em CRI, e a tese de investimentos do Gestor tem foco em empreendimentos imobiliários na região Sul do Brasil, buscando oportunidades no setor de desenvolvimento urbano na referida região.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO HISTÓRICO ACIMA DE R\$ 0,14/cota

O Fundo apresenta distribuição de rendimentos média de R\$0,14/cota por mês¹ considerando o período de abril de 2022 a fevereiro de 2023.



CARTEIRA COM INDEXAÇÃO À INFLAÇÃO

As expectativas em torno dos índices de inflação para o ano de 2023² permanecem acima da meta da inflação publicada pelo Banco Central. Visto que a maior parte da carteira está atrelada ao IPCA ou ao IGP-M, o fundo oferece uma **oportunidade de proteção do patrimônio** dos cotistas.

Fontes

¹ LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base nas informações dos Informes Mensais Estruturados. Disponíveis em < <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433033&cvm=true> >

² Banco Central do Brasil. Boletim Focus de 10/03/2023. Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/10032023> >

Disponível na página 201 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

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

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade

Disponível na página 17 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de crédito: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez

dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Disponível nas páginas 17 e 18 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos

Disponível nas páginas 18 e 19 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Disponível nas páginas 19 e 20 do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo: O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias,

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas no Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Disponível na página 20 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii)(a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às

regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu

Disponível nas páginas 20 e 21 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos

aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório: 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por

Disponível nas páginas 21 e 22 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos

investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações

Disponível nas páginas 22 e 23 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, 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. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos

pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente

Disponível na página 23 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos Ativos Alvo: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que

poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das

Disponível nas páginas 23 e 24 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de liquidez das Cotas: a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que 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. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Disponível nas páginas 24 e 25 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas: O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador 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 e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação das Cotas da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos

Disponível nas páginas 25 e 26 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Disponível nas páginas 26 e 27 do Prospecto.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desenquadramento da Carteira: Nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Fundo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição de cotas, para atingir os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento que lhe sejam aplicáveis. Eventual desenquadramento da carteira do Fundo após referido período poderá ocasionar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Alvo. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Disponível na página 27 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em

Disponível nas páginas 27 e 28 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Indisponibilidade de negociação das novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: As novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Disponível nas páginas 28 e 29 do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de governança: algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente as atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desligamento de Instituição Consorciada: eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas. Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável à Instituição Consorciada no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, a Instituição Consorciada (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Consorciada, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição

intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Disponível nas páginas 29 e 30 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou

em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para

Disponível nas páginas 30 e 31 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado,

não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento

Disponível nas páginas 31 e 32 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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, o Administrador 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 do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação

Disponível na página 32 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Conflito de Interesses: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses, conforme descritos no artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre eles, aqueles entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo,

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Disponível nas páginas 32 e 33 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível

Disponível nas páginas 33 e 34 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação

Disponível nas páginas 34 e 35 do Prospecto.

antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAMINHO PARA OBTENÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO, PROSPECTO E LÂMINA DO FUNDO:

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, Prospecto e Lâmina do Fundo, que se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

CVM: <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 Rito Automático Resolução CVM 160” (canto esquerdo), preencher o campo “Emissor” com “Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

B3: acessar <https://www.b3.com.br> (neste website, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários – 4ª Emissão” e, então, localizar os documentos desejados).

Administrador: <https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website, localizar “FII LIFE CAPITAL PARTNERS”, e, então, selecionar os documentos desejados).

Gestor: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/> (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download).

Coordenador líder: Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, consulte: <https://guide.com.br/> neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundo Imobiliário”, selecionar “Em andamento”, localizar “LIFE11 – LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS” e clicar em “+”, localizar e selecionar os documentos desejados.

Fundos.NET: acessar <http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, selecionar os documentos desejados).

Disponível nas páginas 68 e 69 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LIFE11 - MARÇO 2023



GESTOR



COORDENADOR LÍDER

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, sala 1901, Campina do
Siqueira CEP 80740-000, Curitiba – PR

A/C: Christian Solon de Mello

Telefone: (41) 99179-0203

E-mail: contato@lifecapitalpartners.com.br

Website: <https://lifecapitalpartners.com.br/>

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar
CEP 01451-000, São Paulo – SP

A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda

Telefone: (11) 3576-6970

E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br /

lpereira@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/>

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