

cy.capital

Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Terceira Emissão do Cyrela Crédito - FII

Oferta 400

no valor de, inicialmente,

R\$ 200.000.000,00

COORDENADOR LÍDER



GESTORA

cy.capital



**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO,
CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

Disclaimer

Este Material Publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder") na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido), e pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda. na qualidade de consultor especializado do Fundo ("Consultor Especializado") no âmbito da oferta pública primária de distribuição de cotas da 3^a (terceira) emissão ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente) do CYRELA CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.233.0001-15 ("Fundo") a qual será realizada sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor ("Oferta"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Consultor Especializado e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamentos sobre a qualidade do Fundo, do Consultor Especializado da Oferta ou das Novas Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o "Prospecto Definitivo da Distribuição Primária da Terceira Emissão de Cotas do CYRELA CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Prospecto Definitivo") em especial a seção "Fatores de Risco", constante nas páginas 101 a 123 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do CYRELA CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Regulamento").

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo e no Regulamento, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenador Líder e pelo Consultor Especializado. O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao BANCO GENIAL S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), à CVM e à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Novas Cotas relativas à Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo e no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomará todas as cautelas e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Definitivo e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder e seus representantes não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento e não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Disclaimer

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 53.

Riscos podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Definitivo que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados nas páginas 101 a 123. A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, 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 Definitivo e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto Definitivo.

Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Especializado em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e 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 Consultor Especializado mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, quanto do regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objeto do fundo, à sua política de investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o fundo e os investidores estão sujeitos. Determinadas informações presentes neste material são baseadas em hipóteses e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

O pedido de registro da oferta foi protocolizado na CVM em 18 de fevereiro de 2022, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400.

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" conforme em vigor desde 1º de julho de 2021 ("Código Anbima").

Disclaimer

Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o Código Anbima. O selo Anbima incluído neste Material Publicitário não implica recomendação de investimento.

O investimento no fundo de que trata este Material Publicitário apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor os investidores devem ler atentamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, nas páginas 101 a 123.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC. A presente oferta não contará com classificação de risco. Qualquer rentabilidade prevista ou eventuais expectativas de distribuição de rendimentos projetadas neste Material Publicitário e/ou nos documentos da oferta não representarão e nem deverão ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Material Publicitário poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Cy Capital.

Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.

O Consultor Especializado se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador, o Gestor, Consultor Especializado e a CVM.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS- FGC.

Agenda

1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe

2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII

3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos

4 CYCR11: Pipeline – Operações

5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado

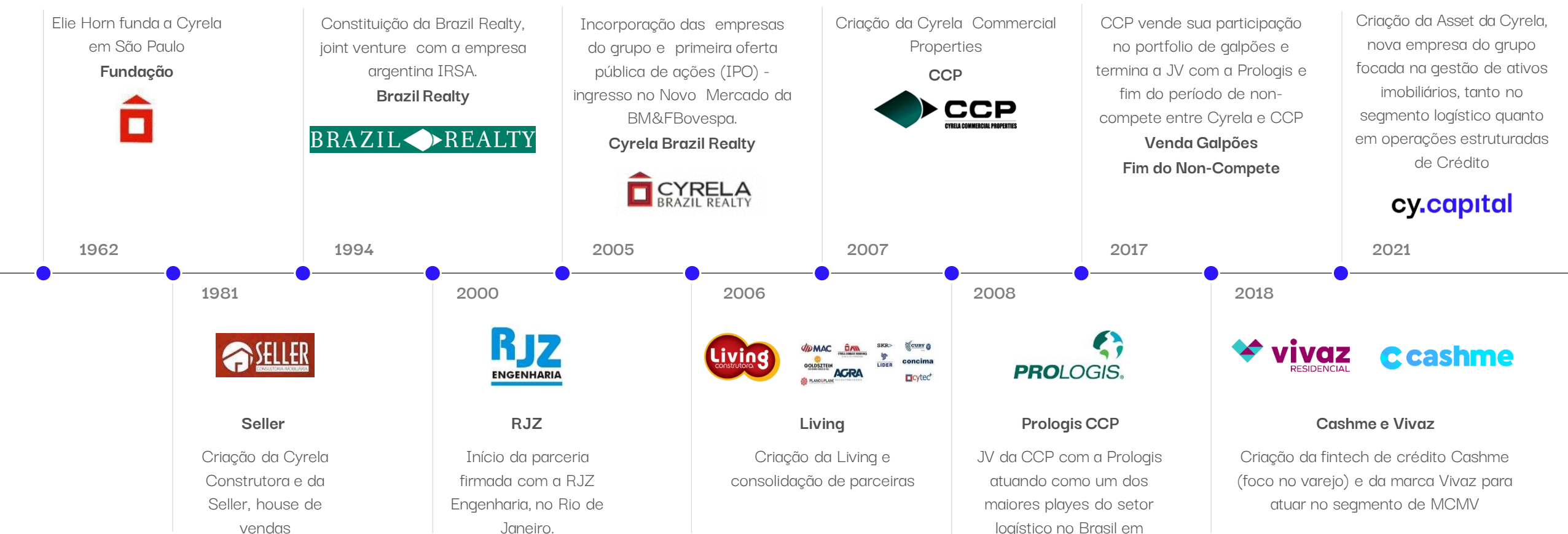
6 Fatores de Risco

7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

História da Cyrela Brazil Realty

cy.capital



Fontes: CCP S.A., Prologis, Isto É, Folha de São Paulo, Suno, InfoMoney, LinkedIn, UOL, Época e Ato Societário da cy.capital

CONFIDENCIAL 6

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Iconyc
Lançamento 2019

CYRELA

cy.capital



Histórico **sólido** com mais de 50 anos de atuação



Aproximadamente **1,76 bi de lucro líquido¹** (incluindo IPO das JV's Lawvi, Cury e Plano&Plano)



Atuação nos segmentos **alto, médio padrão, CVA, renda, produtos financeiros** e etc.



Posição de **liderança** na indústria, de acordo com o 28º Top Imobiliário, criado pelo Estadão

cy.capital

Logística

Dívida & Co-Inc

Office

What's Next

- **Expertise na precificação de ativos** para investir em boas oportunidades de crédito imobiliário e desenvolvimento residencial que não concorram com nossa controladora Cyrela
- **Dividend Yield superior** a fundos de recebíveis puros no médio/longo prazo, devido à possibilidade de alocação de até 33% do capital em ativos de **desenvolvimento / equity preferencial / permuta financeira**
- Oportunidade **de investir junto com a Cyrela** em teses de desenvolvimento (**TIR**) ou crédito (**Dividend Yield**) no mercado imobiliário
- **Equipe com ampla experiência** em operações de aquisição de instrumentos de dívida e desenvolvimento imobiliário, contando com parte dos nossos colaboradores egressos da Cyrela

¹Valor referente ao último relatório anual disponível (2020) | Fonte: Cyrela Brazil Realty, cy.capital e Estadão

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Consultor Especializado com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Consultor Especializado, nem de que o Consultor Especializado será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Consultor Especializado.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Estrutura

- Time exclusivo da **cy.capital** para **originação e monitoramento** das operações de Crédito e Equity;
- Time exclusivo da **cy.capital** no comitê de decisões do CYCR11: **Danny Gampel**, **Gustavo Rassi**, **Danilo Hannun** e **Bruno Ackermann**

Escopo

- Investir em ativos que **não concorram** com nossa controladora Cyrela, tais como:
 - **Crédito High Grade**
 - **Co-incorporação**
 - Galpões logísticos
 - Corporativo

Processo de Investimento

1

Novos Negócios

Originação de novos negócios de crédito e co-incorporação.

Relacionamento

Pulverizado com empresas de pequeno, médio e grande porte

2

Avaliação

Avaliação Risco x Retorno:

análise econômico financeira de cenários estressados;

Garantias: análise de exposição, liquidez e precificação;

Análise Jurídica

3

Aprovações

Comitê de investimentos:

Avaliação da Due Diligence jurídica, técnica e comercial rigorosa. Cálculo de retorno, avaliação de risco de crédito e garantias imobiliárias, rating interno, análise do cenário

macroeconômico, entre outros

4

Fechamento

Acompanhamento dos negócios e projetos,

incluindo prazos dos milestones e cashflow esperado vs. realizado

Comitê de investimentos:

reavaliação de riscos, precificação, e opções de maximização do retorno

Informações do Time (1/3)

cy.capital



Danny Niskier Gampel

Danny formou-se em Engenharia de Produção pelo Mackenzie e pós-graduado em Finanças pelo Insper. Possui **experiência no mercado imobiliário, tendo atuado no Itaú Unibanco, Vivere Brasil** (subsidiária da Accenture com foco no mercado imobiliário) e **TRX Crédito**, além de ter sido **Head de Originação e Estruturação do conglomerado financeiro Grupo Barigui**, participando da fundação do Banco Bari, Bari Securities e Bari Asset em São Paulo. **Ingressou na cy.capital no início de 2021 como membro especializado em operações de crédito privado.**



Gustavo Rassi

Graduado em Engenharia Civil pela USP com MBA pela INSEAD Business School, **iniciou sua carreira na Cyrela em 2012 como trainee**. Atuou na área de promoção e aprovação de projetos em São Paulo, no Departamento Financeiro em Porto Alegre e, por sete anos, na área de Novos Negócios em São Paulo. **Após concluir o MBA, trabalhou com Private Equity em Londres e voltou para estruturar a cy.capital, atuando como responsável pela área de gestão e pelas operações de co-incorporação e equity preferencial.**



Bruno Ackermann

Formado em engenharia civil na FEI e MBA na FGV. **Começou sua carreira na Cyrela Brazil Realty em 2006**, quando participou do spin-off da CCP, da captação e estruturação dos primeiros fundos com o GIC e CPP e da JV entre CCP e Prologis. Entre 2008 e 2015, Bruno foi um dos executivos dessa JV. Em 2015, co-fundou a Barzel Properties, onde atuou na aquisição de diversos ativos logísticos e corporativos. Em 2018, se juntou a Brookfield Properties Brasil para criação da área de galpões logísticos, onde atuou até o final de 2020. **Em 2021, Bruno se junta à equipe da cy.capital para agregar seus conhecimentos na área de Galpões Logísticos.**

Informações do Time (2/3)

cy.capital



Victor Gasparroni

Victor Gasparroni é Engenheiro Civil, formado pelo Instituto Mauá de Tecnologia. Iniciou a carreira como [estagiário de Novos Negócios na Cyrela Brazil Realty](#), onde posteriormente se tornou [Trainee](#). Em seguida, se tornou [Analista de Private Equity na EB Capital](#). Atualmente, é [Analista de Investimentos da cy.capital](#) e atua com os fundos de Crédito Privado e Desenvolvimento Logístico.



Ilana Tamer

Formada em Administração de Empresas pela FEA-USP, iniciou sua carreira como estagiária da área financeira da General Electric e posteriormente também na área financeira da Minerva Foods. A partir de 2020, trabalhou com analista de [estruturação na VERT Capital](#) e posteriormente foi [analista de Novos Negócios na Integral BREI](#). Atualmente, é [Analista de Crédito e RI na Cy.Capital](#)



Giovanna Gottlieb

Graduada em Economia pela PUC-Rio, iniciou sua carreira como [Assistente de Investimentos na área comercial de alta renda da Guide Investimentos](#). Entre 2017 e 2020, atuou como [Analista de Middle Office na Vinci Partners](#). Em 2020, [se uniu ao time para auxiliar na estruturação da cy.capital](#) e atuar como analista das teses de Crédito Privado, Desenvolvimento Logístico e Co-Incorporação.

Informações do Time (3/3)

cy.capital



Eduardo Barbosa

Formado em engenharia civil pela Mackenzie, possui MBA na FGV-EAESP, com especialização em custos pelo Instituto Brasileiro de Custos, Eduardo participou de importantes desenvolvimentos de galpões logísticos no Brasil. Entre 2003 e 2010, **foi coordenador de projetos de engenharia na Arcadis**. Em 2010, **passa a integrar a JV entre CCP e Prologis como Developer Manager**. Em 2014, foi convidado para a GLP, onde foi responsável por projetos em diversas regiões do Brasil. Em 2016, assumiu a **Diretoria de Engenharia da Goodman Brasil**. Atualmente, ele atua como **Head de Engenharia na cy.capital**.



Danilo Hannun

Danilo Hannun é graduado em Direito pela Escola de Direito da Universidade Mackenzie e possui LLM em Direito Financeiro Internacional pelo King's College London. Atuou nos escritórios de advocacia **Demarest Advogados e Cescon, Barrieu, Flesch e Barreto Advogados**. Posteriormente, **foi responsável pela área jurídica da gestora V2 Investimentos**. **Ingressou na cy.capital em agosto de 2021, como advogado**, membro da área de Compliance, auxiliando nas demandas regulatórias e jurídicas na cy.capital.



Eliane Teixeira

Eliane Teixeira é graduada e Mestre em Economia pela FEA-USP e está concluindo o doutorado em Economia do Setor Público na FGV. Atuou em **consultoria econômica, no banco de atacado Santander Global Banking & Markets** - com análise e controle de riscos de operações financeiras estruturadas, **e no Itaú - com Inteligência Competitiva e Data Science**. Ministra aulas de Cenário Econômico na Saint Paul, **foi pesquisadora do CEPESP-FGV, do NEREUS-USP**, e desenvolveu pesquisa e modelagem econométrica para a FIPE. Possui artigos acadêmicos publicados em periódicos nacionais e internacionais especializados em Economia Regional e Urbana. **Ingressou como Economista da cy.capital em 2022**.

Agenda

1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe

2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII

3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos

4 CYCR11: Pipeline – Operações

5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado

6 Fatores de Risco

7 Informações Adicionais e Contatos

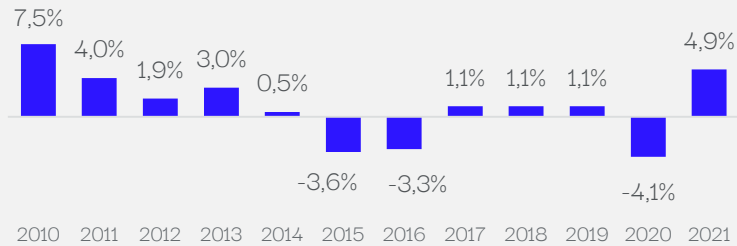
cy.capital

Mercado de FII

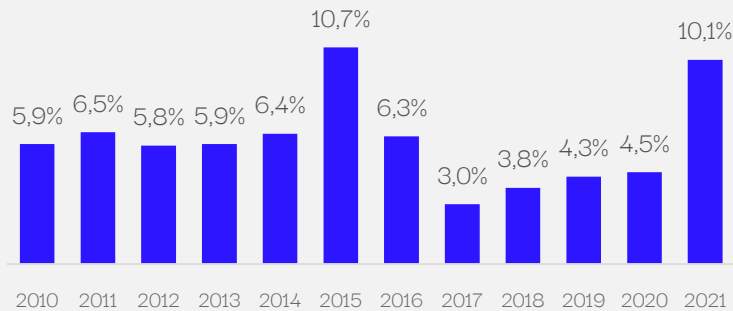
Visão Macroeconômica

Proteção do capital investido devido à correção monetária dos ativos

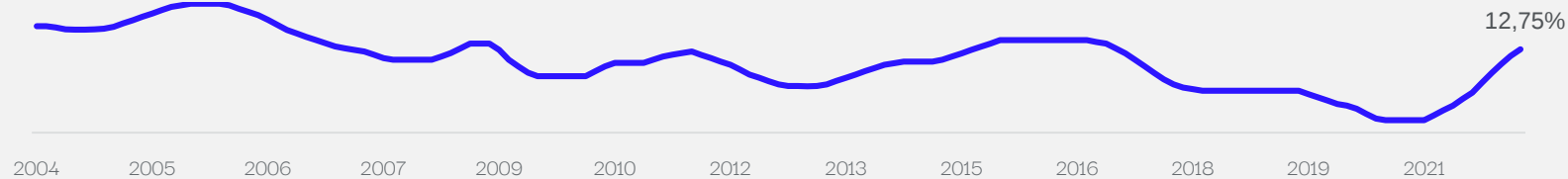
Variação do PIB



Variação do IPCA



Taxa Selic - Final do Período



Fontes: Banco Central, IBGE, FGV e Boletim Focus

Ibirapuera By Yoo
Lançamento 2018

cy.capital



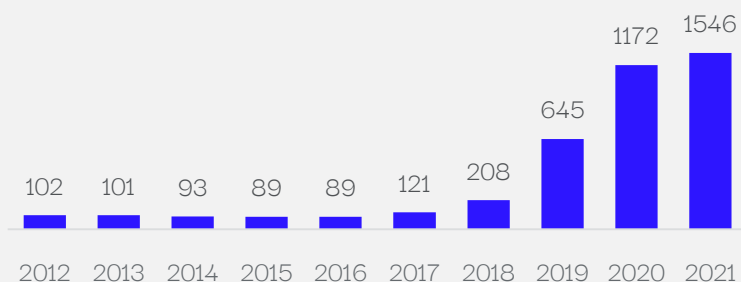
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Mercado de FII

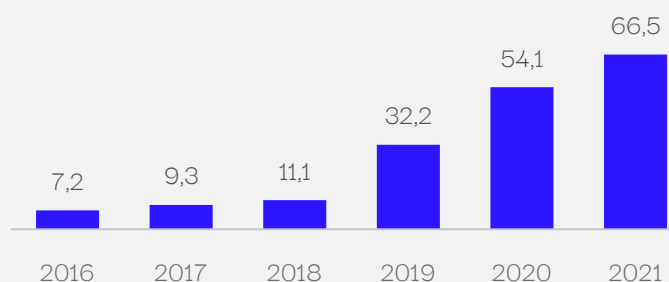
Captação e Número de Investidores

Aumento significativo do número de captações e liquidez do mercado nos últimos anos, com a marca de 1 milhão de investidores rompida em 2020

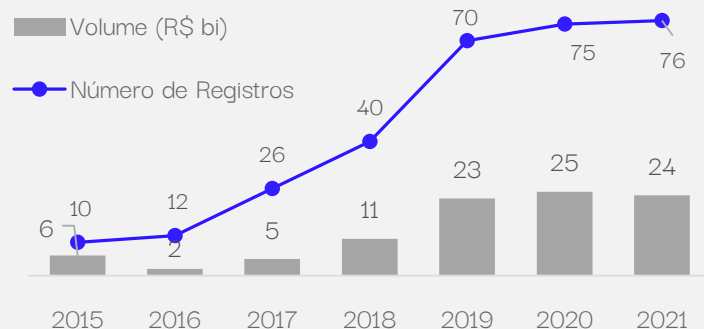
Quantidade de Investidores (000's)



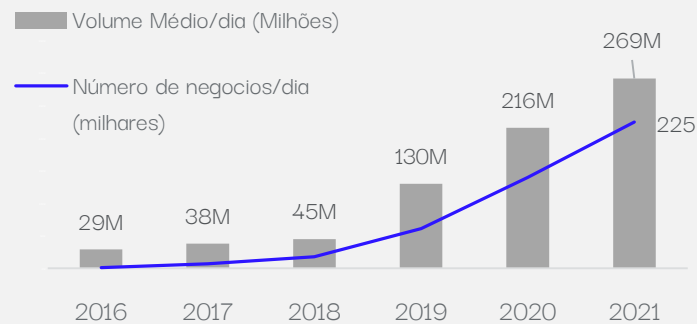
Tamanho do Mercado (R\$ bi)



Número e Volume de Ofertas ICVM 400



Volume Médio Diário de Negociação



Fontes: Cetip, Anbima e Uqbar



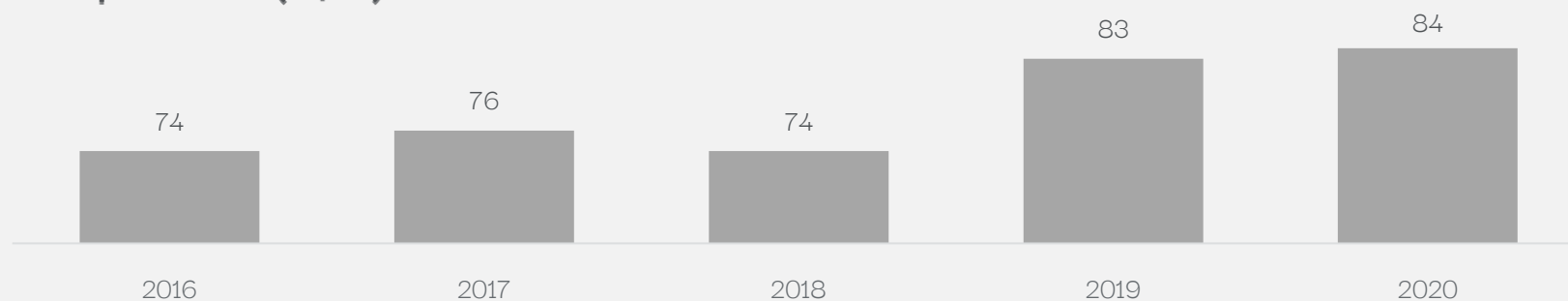
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Mercado de FII

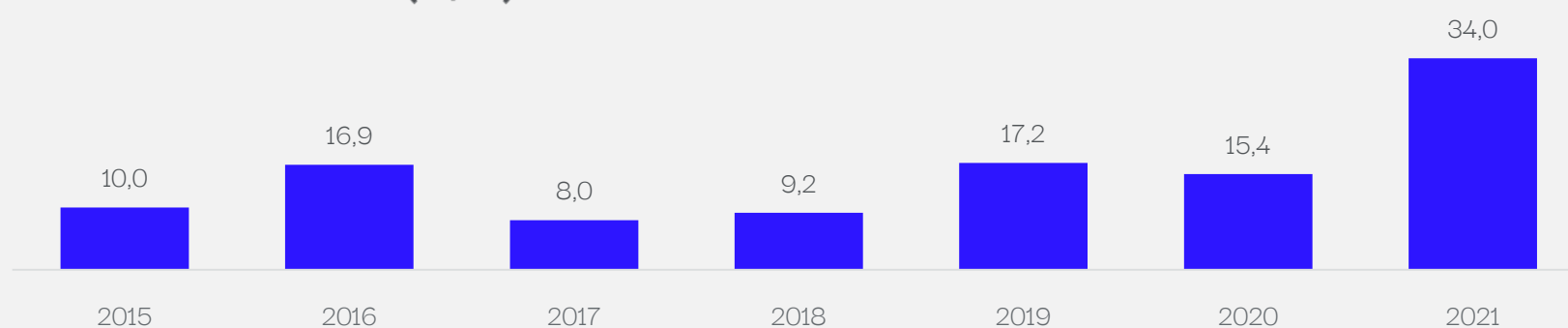
Captação e Número de Investidores

Aumento expressivo da captação de CRI's, pela atratividade desses instrumentos vs. produtos de renda fixa tradicionais, trazendo players anteriormente não assistidos pelo mercado de capitais

Estoque de CRI (R\$ bi)



Ofertas Públicas de CRI (R\$ bi)



Fontes: Cetip, Anbima e Uqbar

Thera Ibirapuera
Foto da Marquete Virtual
(2020)

cy.capital



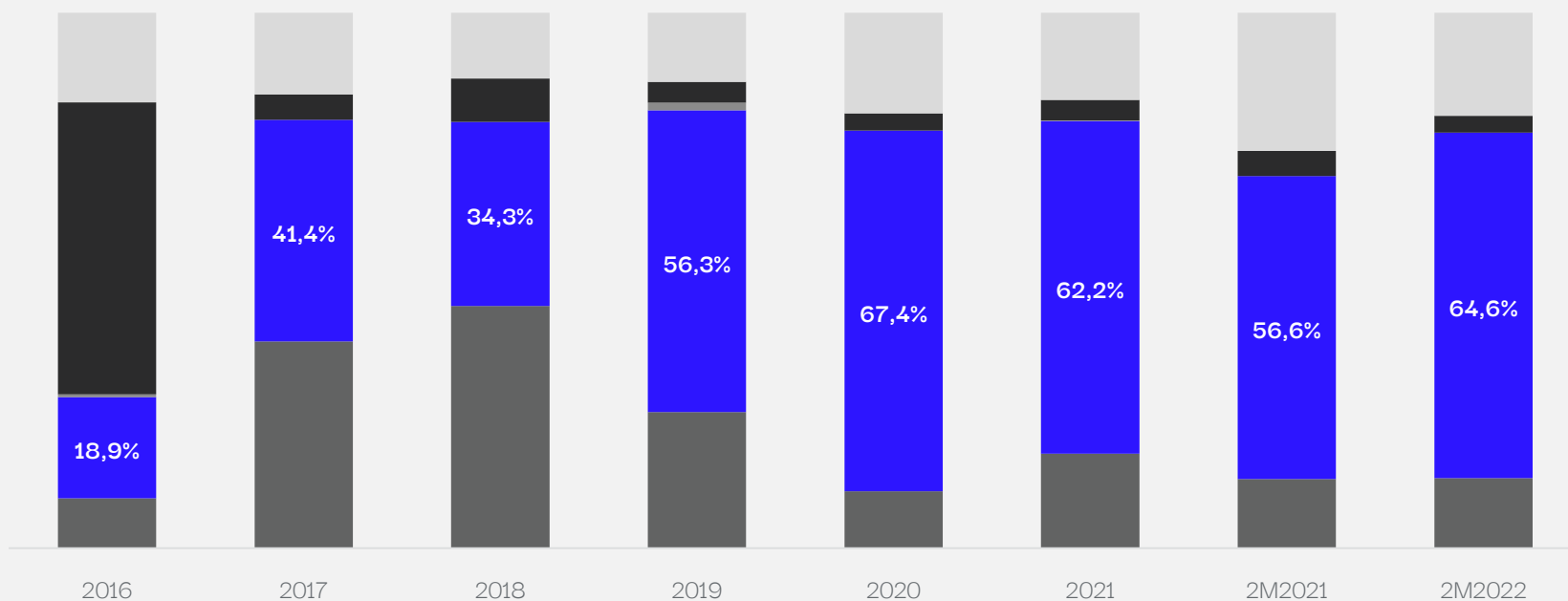
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Mercado de FII

Captação e Número de Investidores

Participação dos FII é cada vez mais expressiva no mercado de CRI, tornando sua participação no mercado imobiliário cada vez mais indispensável

■ Pessoas físicas ■ Fundos de Investimento ■ Investidores estrangeiros ■ Demais investidores institucionais ■ Intermediários e demais participantes ligados à oferta



Fontes: Cetip, Anbima e Uqbar

Cyrela by Pininfarina

Foto da Obra Concluída (2020)

cy.capital



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Agenda

- 1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe
- 2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII
- 3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos**
- 4 CYCR11: Pipeline – Operações
- 5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado
- 6 Fatores de Risco
- 7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

Resumo e Tese de Investimento

Oferta	ICVM 400
Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário
Ticker	CYCR11
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Montante Inicial da Oferta	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Consultor Imobiliário	cy.capital (Gestora em Aprovação)
Taxa de Administração + Consultoria (%)	1.05% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo
Taxa de Performance (%)	20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 + 1.00% a.a.
Estrutura Societária	Cyrela é a sócia majoritária da Gestora
Tipos de Ativo e Retornos Indicativos	CRI Retorno: IPCA + 7% - IPCA + 12% a.a. Permuta Financeira Retorno: IPCA + 10% - IPCA + 15% a.a. Co-Incorporação Retorno: IPCA + 15% - IPCA + 25% a.a.

Tese de Investimento

O **Cyrela Crédito FII** conta com a gestão da **Asset controlada pela Cyrela, cy.capital**, que tem equipe com ampla experiência em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário.

CYCR11 é um fundo imobiliário (FII) do tipo gestão ativa do segmento de títulos e valores imobiliários, tendo como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como **CRI**, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e **ativos imobiliários**, como projetos imobiliários residenciais e imóveis comerciais.

O fundo foi lançado com uma emissão 476 encerrada em agosto de 2021, buscando prover rentabilidade através do investimentos, em sua maioria, **originados e estruturados de maneira própria**.

O **portfólio atual do fundo** é composto por operações diversificadas de CRIs majoritariamente indexados ao **IPCA**, que possuem **sólidas garantias**, das quais a maioria é localizada na **região Sudeste** e baseadas em **ativos residenciais**.

O fundo busca ter seu **Dividend Yield** superior a fundos de recebível "puros" no médio / longo prazo, devido à **alocação de até 33% do capital em ativos de desenvolvimento**, seja co-incorporação, equity preferencial ou permuta financeira.

Portfólio

cy.capital

R\$1,35/cota

 Distribuição
abr/22

R\$1,34/cota

 Distribuição média dos
últimos 6 meses

94,4%

 Alocação em
Ativos Alvo

8

 CRIs no
Portfólio

17,46%

 Yield Anualizado da
distribuição de abr/22

17,32%

 Yield Anualizado da
distribuição média dos
últimos 6 meses

R\$61 MM

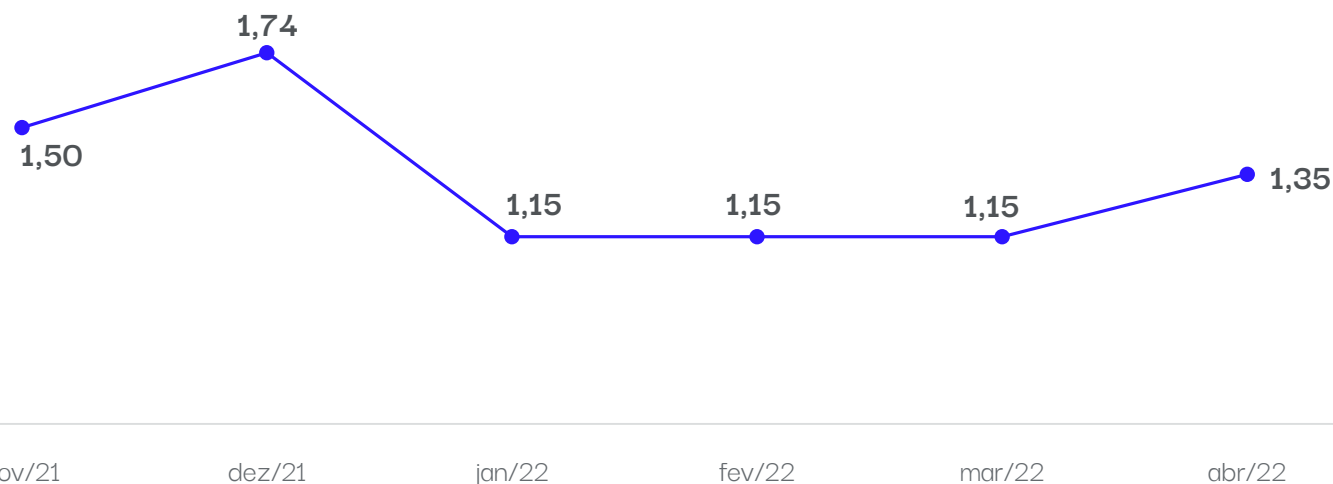
Patrimônio Líquido

258

Cotistas

Distribuição do CYCR11

Últimos seis meses (R\$/Cota)



Fontes: Relatório Gerencial do CYCR11 de abril/2022

- Desde o encerramento da 1ª oferta, em agosto de 2021, **originamos, estruturamos e investimos em operações com bom risco x retorno**, aumentando a distribuição de dividendos. Nos últimos seis meses, alcançamos uma **média de R\$1,34/cota por mês** do CYCR11, equivalente a um **dividend yield anualizado de 17,32%**.
- Começamos 2022 com uma segunda captação, o que proporcionou a distribuição de **R\$ 1,35/cota**, em abril/2022, equivalente a um **dividend yield anualizado de 17,46%**.

CONFIDENCIAL 20

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

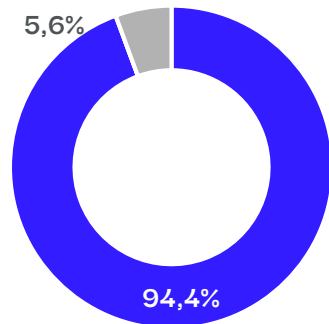
Portfólio

Alocações, Características do Fundo e Dividendos

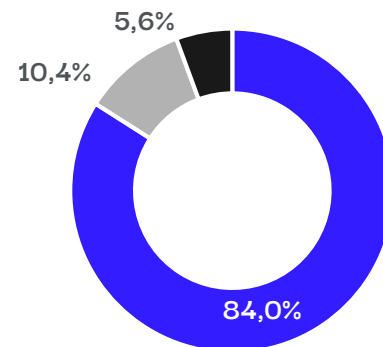
cy.capital

Alocação

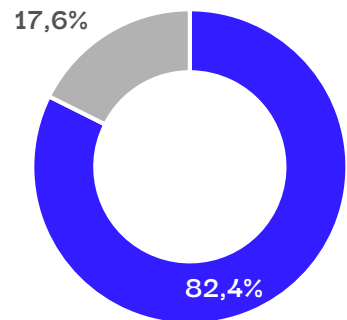
(% do PL)



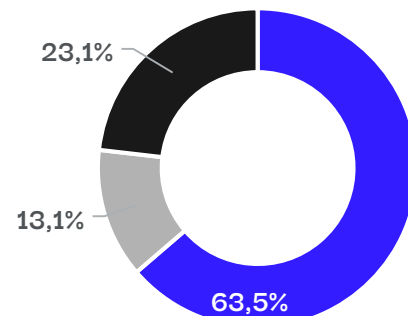
■ CRI ■ Caixa



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Caixa



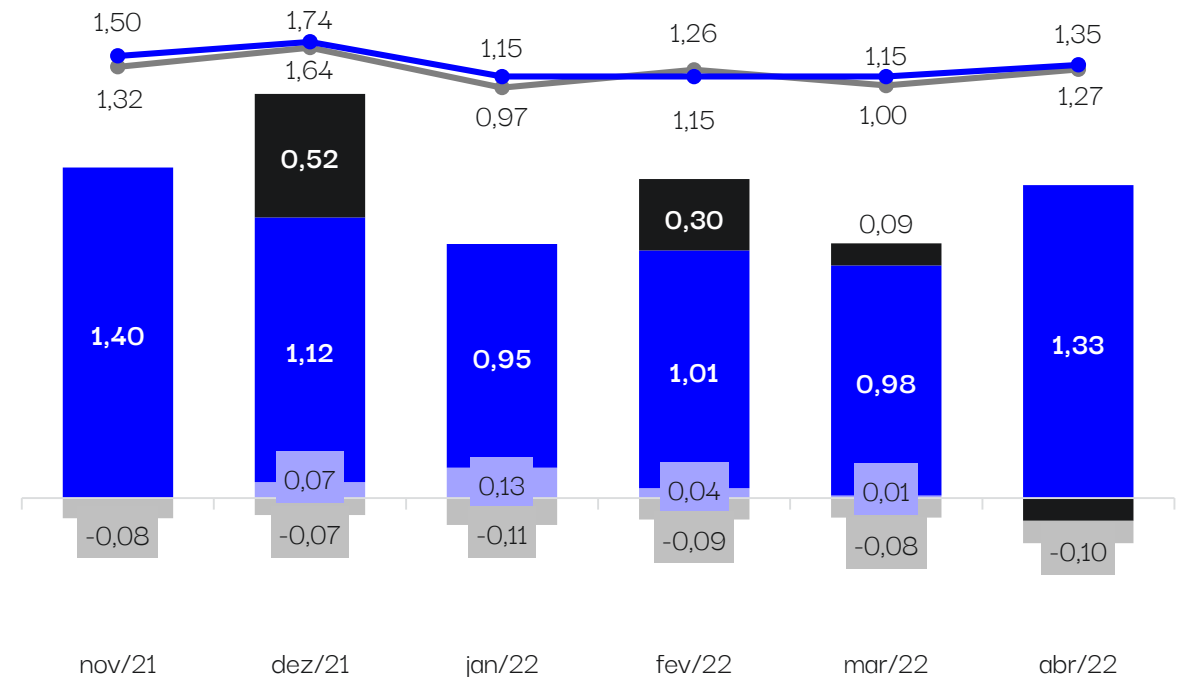
■ Originação Própria ■ Mercado



■ Sudeste ■ Centro-Oeste (DF) ■ Sul

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota

Últimos seis meses (R\$/Cota)



■ Rendimentos RF
■ Rendimentos CRI (Juros e Correção)
■ Lucro com venda de ativos
■ Despesas

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Juros	Valor Invest.	Posição Atual	% do PL	Investimento	Vencimento	LTV	Duration
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+	12,00%	7	4,1	6,72%	jul/21	jul/26	45%	1,9
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	9	7,5	12,28%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1
3	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	8,2	2,4	3,90%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	11,9	12,2	19,89%	ago/21	mai/26	54%	2,5
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	12	11,7	19,04%	set/21	ago/26	67%	3
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+	7,50%	5	3,8	6,26%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	12	12,2	19,82%	dez/21	set/38	54%	5,7
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	4,0	4,0	6,46%	abr/22	mar/41	52%	4,7
9	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	5,1	3,5	5,62%	-	-	-	-

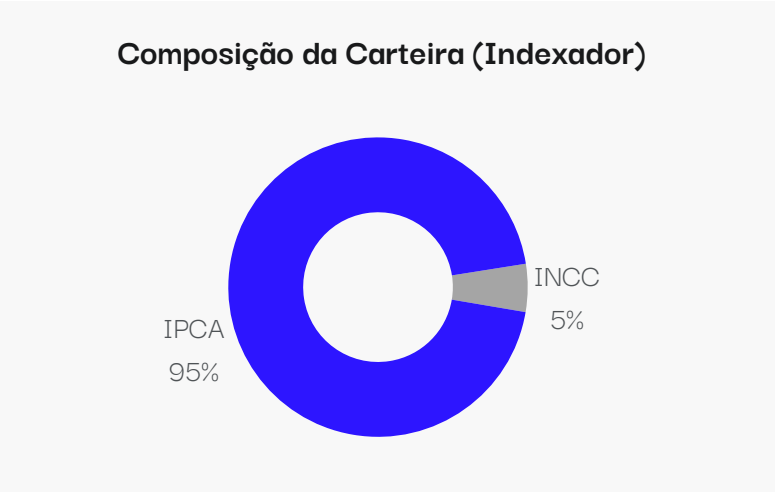
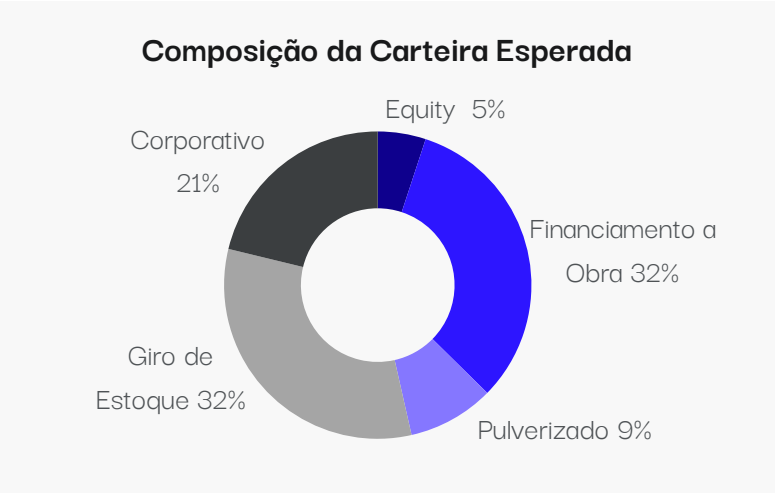
Agenda

- 1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe
- 2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII
- 3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos
- 4 CYCR11: Pipeline – Operações**
- 5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado
- 6 Fatores de Risco
- 7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

Pipeline Previsto

Por Tipo de Operações



#	Categoria	Juros (a.a.)	Amortização	Volume	Características
1	Equity	17,0%	Conforme repasse das vendas das unidades	R\$10MM	Co-incorporação via 2 SPEs para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo .
2	Financiamento a Obra	10%	Bullet	R\$64MM	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial .
3	Pulverizado	9,5%	Mensal sem carência	R\$18MM	Adiantamento de recebíveis provenientes de venda de ativos imobiliários residenciais com alienação fiduciária .
4	Giro de Estoque	9,5%	Mensal com 12 meses de carência	R\$64MM	Financiamento de capital de giro com garantia em imóveis residenciais e/ou terrenos
5	Corporativo	9,5%	Mensal com 12 meses de carência	R\$42MM	Financiamento de capital de giro com ativos reais e/ou colateral em recebíveis como garantia

Fontes: cy.capital

Notas: (1) A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura 2 O pipeline acima é apenas indicativo, não havendo garantia de que sejam adquiridos com recursos oriundos da Oferta, tendo em vista que dependem de determinadas condições precedentes, podendo ser adquiridos outros ativos conforme gestão ativa e discricionária do Gestor

CONFIDENCIAL

24

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Pipeline Previsto

Operações

#	Operação	Volume	Indexador	Juros (a.a.)	Prazo	LTV	Descrição	Localização
1	Equity 1	R\$ 5 MM	INCC	16,6%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano via 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
2	Equity 2	R\$ 5 MM	INCC	20,1%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano via 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
3	Obra 1	R\$ 40 MM	IPCA	10,0%	3 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão na cidade de São Paulo.	SP
4	Obra 2	R\$ 10 MM	IPCA	10,0%	3 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em São José dos Campos.	SP
5	Obra 3	R\$ 14 MM	IPCA	10,0%	2 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em Santa Catarina.	SC
6	Giro de Estoque 1	R\$ 34 MM	IPCA	9,5%	4 anos	50%	Financiamento de giro de estoque garantida por estoque residencial em Rio de Janeiro e lajes na Avenida Paulista.	RJ/SP
7	Giro de Estoque 2	R\$ 30 MM	IPCA	9,5%	7 anos	50%	Financiamento garantido por terreno no interior de São Paulo e recebíveis de unidades residenciais no estado de São Paulo.	SP
8	Pulverizado 1	R\$ 10,5 MM	IPCA	9,5%	12 anos	55%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 40%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
9	Pulverizado 2	R\$ 7,5 MM	IPCA	9,5%	15 anos	60%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 20%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
10	Corporativo 1	R\$ 15 MM	IPCA	9,5%	10 anos	70%	CRI corporativo para uma rede de supermercados no interior de São Paulo com garantia real.	SP
11	Corporativo 2	R\$ 5 MM	IPCA	9,5%	4 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular com terrenos em garantia no interior de São Paulo.	SP
12	Corporativo 3	R\$ 5 MM	IPCA	9,5%	5 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular/médio padrão com terreno em garantia no interior de São Paulo.	SP
13	Corporativo 4	R\$ 17 MM	IPCA	9,5%	3 anos	60%	Adiantamento de recebíveis de permuta financeira com grande incorporadora popular atuante em todo o Brasil	Diversos
Total		R\$198 MM	Média Ponderada	10,11%	8,23 anos			

Fonte: cy.capital

Notas: (1) A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. O pipeline acima é apenas indicativo, não havendo garantia de que sejam adquiridos com recursos oriundos da Oferta, tendo em vista que dependem de determinadas condições precedentes, podendo ser adquiridos outros ativos conforme gestão ativa e discricionária do Gestor

CONFIDENCIAL

25

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

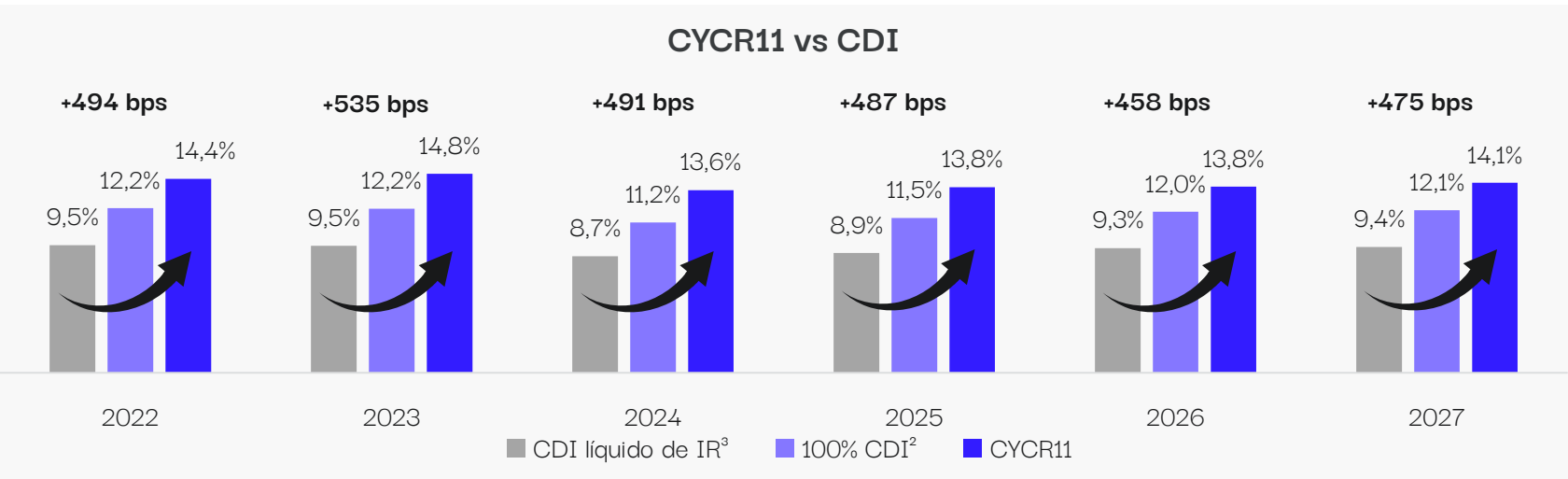
Agenda

- 1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe
- 2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII
- 3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos
- 4 CYCR11: Pipeline – Operações
- 5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado**
- 6 Fatores de Risco
- 7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

Estudo de Viabilidade

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IPCA ¹	8,90%	5,88%	5,77%	6,08%	6,37%	6,53%
(+) Receita FII	15,31%	16,20%	15,08%	15,33%	15,37%	15,33%
Remuneração CRI	12,62%	14,98%	14,89%	14,99%	15,04%	14,98%
Remuneração Co-Incorporação	0,00%	0,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rendimento Caixa	2,70%	0,36%	0,19%	0,34%	0,34%	0,35%
(-) Despesas	-0,89%	-1,41%	-1,51%	-1,54%	-1,53%	-1,21%
Administração e Performance	-0,87%	-1,40%	-1,50%	-1,54%	-1,52%	-1,20%
Outras Despesas	-0,02%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%
(=) Dividend Yield	14,42%	14,79%	13,57%	13,78%	13,84%	14,12%



¹Curva de Juros Fechamento Anbima | ²Curva de Juros Fechamento B3 | ³Alíquota de 22,5%



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Agenda

- 1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe
- 2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII
- 3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos
- 4 CYCR11: Pipeline – Operações
- 5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado
- 6 Fatores de Risco**
- 7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
1	Riscos de mercado	Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Novas Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Novas Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os Ativos e 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 Novas Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos e Ativos Financeiros 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 Novas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor, 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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
2	Riscos Institucionais	O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos e Ativos Financeiros 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 dos Ativos e Ativos Financeiros. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.
3	Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.
4	Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas	O Investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o Investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.
5	Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado	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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
6	Risco da pandemia do COVID – 19	Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.
7	Risco 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. 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
8	Risco de liquidez da carteira do Fundo	Os Ativos e Ativos Financeiros componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento, de forma que o patrimônio líquido do Fundo poderá vir a ser afetado caso o Fundo tenha que negociar seus Ativos e Ativos Financeiros e estes venham a ser precificado com valor abaixo do que o avaliado.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
9	Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo	Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
10	Risco de liquidação antecipada do Fundo	No caso de liquidação antecipada do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o consequente resgate das Cotas será realizado após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. 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, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
11	Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
12	Risco de substituição da cy.capital.	A substituição da cy.capital como Consultor Especializado do Fundo, ou, ainda, após a Fase de Transição, como Gestor do Fundo, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da cy.capital e de sua equipe de pessoas, incluindo a origemação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição da cy.capital pode fazer com que aqueles que os substituam adotem políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas, bem como na sua rentabilidade. Adicionalmente, em caso de destituição da cy.capital de suas funções como Gestor ou como Consultor Especializado, conforme aplicável, sem justa causa, a cy.capital poderá fazer jus a uma indenização cujo pagamento poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo.
13	Riscos tributários	A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Caso o tratamento tributário dado ao Fundo seja alterado, a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada negativamente.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
14	Risco de dificuldade de contratação de futuros gestores para o fundo.	Em caso de destituição da cy.capital de suas funções como gestor e/ou consultor especializado, conforme aplicável, sem Justa Causa, a cy.capital poderá fazer jus a uma indenização cujo pagamento poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo. Essa indenização será abatida prioritariamente da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor e/ou ao novo consultor especializado que venha a ser indicado, o que poderá dificultar a contratação de futuros gestores e/ou consultores especializados para o Fundo.
15	Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Prospecto 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. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.
16	Risco regulatório	A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
17	Risco jurídico	A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
19	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 novas 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.
19	Risco da morosidade da justiça brasileira	O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos e Ativos Financeiros, 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 Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
20	Risco de governança	Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.
21	Risco operacional	Os Ativos e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e, conforme aplicável, geridos pelo Gestor, o qual deverá sempre observar a recomendação do Consultor Especializado, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, bem como em uma consultoria adequada que servirá para a orientação e recomendação da atuação do Administrador e do Gestor, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
22	Risco de concentração da carteira do Fundo	Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo deverá adquirir, desde que observada a aplicação mínima de 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
23	Risco de potencial conflito de interesse	O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Especializado ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou ao Consultor Especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade. Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 46 deste Prospecto Definitivo e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
24	Risco relativo à concentração e pulverização	Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
25	Risco de desempenho passado	Ao analisar quaisquer informações fornecidas 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/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado 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.
26	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.
27	Risco relativa a novas emissões de Cotas	No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
28	Risco de diluição imediata no valor dos investimentos	Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Subscrição seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
29	Riscos de prazo	Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.
30	Risco de disponibilidade de caixa	Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá aprovar nova emissão, desde que haja Capital Autorizado, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas, ou, não havendo, convocará 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.
31	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	O investimento nas Novas 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 e Ativos Financeiros. 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 e Ativos Financeiros 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 Novas 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.
32	Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos e Ativos Financeiros	Os Ativos e os Ativos Financeiros 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 e pelo Consultor Especializado de Ativos e Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor e/ou o Administrador, atuando sempre conforme orientação do Consultor Especializado, 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 Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
33	Risco de desenquadramento passivo involuntário	Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha 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 Novas 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 e Ativos Financeiros 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 Novas Cotas do Fundo.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
34	Risco relativo à inexistência de Ativos e Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento	O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, agindo conforme orientação do Consultor Especializado, 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 e Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas.
35	Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade	O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
36	O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Consultor Especializado	As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Consultor Especializado 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 Consultor Especializado e são baseadas em dados que não foram submetidos a 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 Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.
37	O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.	QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.
38	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado 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.
39	Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e/ou consultoria especializada para outros fundos de investimento	O Consultor Especializado, presta ou poderá prestar serviços de consultoria especializada e/ou gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos e Ativos Financeiros objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Consultor Especializado do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Consultor Especializado acabe por decidir recomendar ao Gestor e ao Administrador a alocação de determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos e Ativos Financeiros alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
40	Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não 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 Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.
41	Riscos do uso de derivativos	A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.
42	Riscos relativos aos Ativos e Ativos Financeiros	O Consultor Especializado poderá não encontrar Ativos e Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe para recomendação ao Gestor e ao Administrador. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos e Ativos Financeiros pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito destes, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente 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 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 o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, 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”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo ou Ativo Financeiro integrante do patrimônio do Fundo.
43	Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
44	Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	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 ou debêntures 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.
45	Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs	O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.
46	Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs	Os CRIs 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 CRIs e, consequentemente, poderão impactar negativamente os CRIs.
47	Riscos relativos aos CRIs, 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 CRIs, 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 CRIs, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.e o Fundo.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
48	Riscos relativos ao setor imobiliário (1/3)	O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas: (i) <i>Risco imobiliário</i>: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, 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, 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. (ii) <i>Risco de regularidade dos imóveis</i>: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (iii) <i>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários</i>: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. (iv) <i>Risco de aumento dos custos de construção</i>: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
48	Riscos relativos ao setor imobiliário (2/3)	(v) <i>Risco de sinistro</i>: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. (vi) <i>Risco de desapropriação</i>: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. (vii) <i>Risco do incorporador/construtor</i>: 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. (viii) <i>Risco de vacância</i>: Os veículos investidos pelo Fundo 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. (ix) <i>Risco de desvalorização dos imóveis</i>: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. (x) <i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i>: 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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
48	Riscos relativos ao setor imobiliário (3/3)	(xi) <i>Risco de contingências ambientais</i>: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. (xii) <i>Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais</i>: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. (xiii) <i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento</i>: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou 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 ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (xiv) <i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros</i>: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
49	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 dos Ativos e Ativos Financeiros que integram o 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 e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.
50	Propriedade das Cotas e não dos Ativos e Ativos Financeiros	Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos e Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos e os Ativos Financeiros. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos e Ativos Financeiros da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
51	Cobrança dos Ativos e Ativos Financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos e Ativos Financeiros, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.
52	Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
53	Não existência de garantia de eliminação de riscos	Gestor, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
54	Riscos variados associados aos Ativos e Ativos Financeiros	Os Ativos e Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos e Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.
55	Riscos de liquidez	Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, 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 Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
56	Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros
57	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado 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, conforme orientações do Consultor Especializado, 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, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, sempre observando a orientação do Consultor Especializado, e os títulos e valores mobiliários que compõe o Patrimônio Líquido do Fundo serão geridos pelo Gestor, de acordo com orientações do Consultor Especializado, 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, conforme orientação do Consultor Especializado, na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.
58	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.
59	A importância do Consultor Especializado	A substituição do Consultor Especializado 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 Consultor Especializado, 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 Consultor Especializado poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.
60	Demais riscos	O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, 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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos Relativos à Oferta
1	Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.
2	Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta	Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.
3	Riscos de Distribuição Parcial	Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta de distribuição das Novas Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.
4	Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 69 deste Prospecto Definitivo, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. 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.
5	Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado o Coordenador Líder não tem 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.

Fatores de Risco

#	Categoria	Riscos Relativos à Oferta
6	Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e Ativos Financeiros 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, do Consultor Especializado ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. <i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.</i> Caso haja descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores eventualmente depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredenciamento.
7	Risco de falha de liquidação pelos Investidores	Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no 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.
8	Informações contidas neste Prospecto Definitivo.	Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#	Categoria	Demais Riscos
1	Demais Riscos	O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Consultor Especializado 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 NESTE 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.

Termos e Condições da Terceira Emissão

cy.capital

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador	BANCO GENIAL S.A.
Gestor	PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Consultor Especializado	CY.CAPITAL
Oferta Pública	INSTRUÇÃO CVM Nº 400
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Montante Inicial da Oferta	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Montante Mínimo de Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais)
Aplicação Mínima	100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor
Regime de Colocação	Melhores Esforços de Colocação
Forma e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado

Cronograma

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/02/2022
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/05/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	09/05/2022
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	10/05/2022
5	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	12/05/2022
6	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	16/05/2022
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	16/05/2022
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/05/2022
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/05/2022
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/05/2022
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/05/2022
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/05/2022
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	31/05/2022
14	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/05/2022
15	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	01/06/2022
16	Data de Liquidação das Novas Cotas	06/06/2022
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02/09/2022

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 123 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Agenda

- 1 Sobre a cy.capital – História, números, governança e equipe
- 2 Estudo de Mercado – Macroeconomia e Mercado de FII
- 3 CYCR11: Portfólio Atual – Alocações, características do fundo e dividendos
- 4 CYCR11: Pipeline – Operações
- 5 Estudo de Viabilidade – Premissas e Retorno Esperado
- 6 Fatores de Risco

7 Informações Adicionais e Contatos

cy.capital

Informações Adicionais

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Definitivo os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, nos endereços e websites indicados abaixo:

(i) Administrador: www.bancogenial.com (neste website, em "administração fiduciária" clicar em "fundos administrados", selecionar o fundo "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então em "prospecto definitivo", "anúncio de início" ou "anúncio de encerramento" ou a opção desejada)

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

(iii) CVM: www.gov.br/CVM/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

(iv) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário").



Consultor Imobiliário

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Gustavo.Vaz@cyrela.com.br

Danny Niskier Gampel

Danny.Gampel@cyrela.com.br

Giovanna Gottlieb

Giovanna.Gottlieb@cyrela.com.br

Victor Gasparroni

Victor.Gasparroni@cyrela.com.br

Danilo Hannun

Danilo.Hannun@cyrela.com.br

Ilana Tamer

Ilana.tamer@cyrela.com.br



Coordenador Líder

Getúlio Lobo

Dante Nutini

Lucas Sacramone

Gustavo Oxer

Beatriz Aguiar

Gustavo Padrão

Guilherme Pontes

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

(11) 3027-2278

cy.capital