

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



No montante de até

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)



investment
banking

COORDENADOR LÍDER

Mauá Capital

GESTOR



ADMINISTRADOR

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este material publicitário ("**Material Publicitário**") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador Líder**") e pela Mauá Capital Real Estate Ltda. ("**Gestora**"), na qualidade de gestora do Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da segunda emissão do Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário ("**Oferta**", "**Segunda Emissão**" e "**Fundo**", respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("**Investidores**") devem ler o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto**"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Cotas ("**Novas Cotas**"), os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá 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 e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("**Administrador**"), a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e/ou a 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. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Novas Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diclaimer



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

A decisão de investimento nas Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



AGENDA

MCHF11: 2ª EMISSÃO DE COTAS

- 1 _ Resumo da Oferta
- 2 _ Mauá Capital Institucional
- 3 _ Momento de Mercado
- 4 _ Características da Oferta
- 5 _ Fatores de Risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHF11: CONTEXTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS



Página 224 do Prospecto Definitivo

1 

2 

3 

4 

5 

6 

Concepção do produto

Possibilidade de navegar nos ciclos imobiliários através de **Ativos Estruturados e alocação tática em Ativos Líquidos**

Momento do IPO: Julho, 2021

Estávamos menos otimistas com preços e condições de mercado
Alocamos 85% em Estruturados (Anticíclicos): **MCHY11**

Resultados apresentados

Dividend Yield elevado com pouca volatilidade.
Estratégia se provou positiva
IFIX -6,4% no período versus +4,1% do MCHF11

Momento atual: Deterioração

Novas oportunidades em **pipeline** na estratégia de **estruturados**
Também enxergamos **oportunidade nos Ativos Líquidos**

2ª Emissão de Cotas do MCHF11

Objetivo: **reforçar** a estratégia de **estruturados** com **diversificação** do portfólio
Aproveitar **oportunisticamente** a escassez de capital no mercado de FII

Estudo de viabilidade

Projeção de entrega de 14,0% de *dividend yield* logo após a nova captação
Distribuição por cota entre R\$ 0,10 – 0,12 nos próximos 6 meses

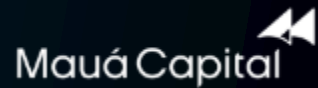
A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Fontes: Mauá Capital

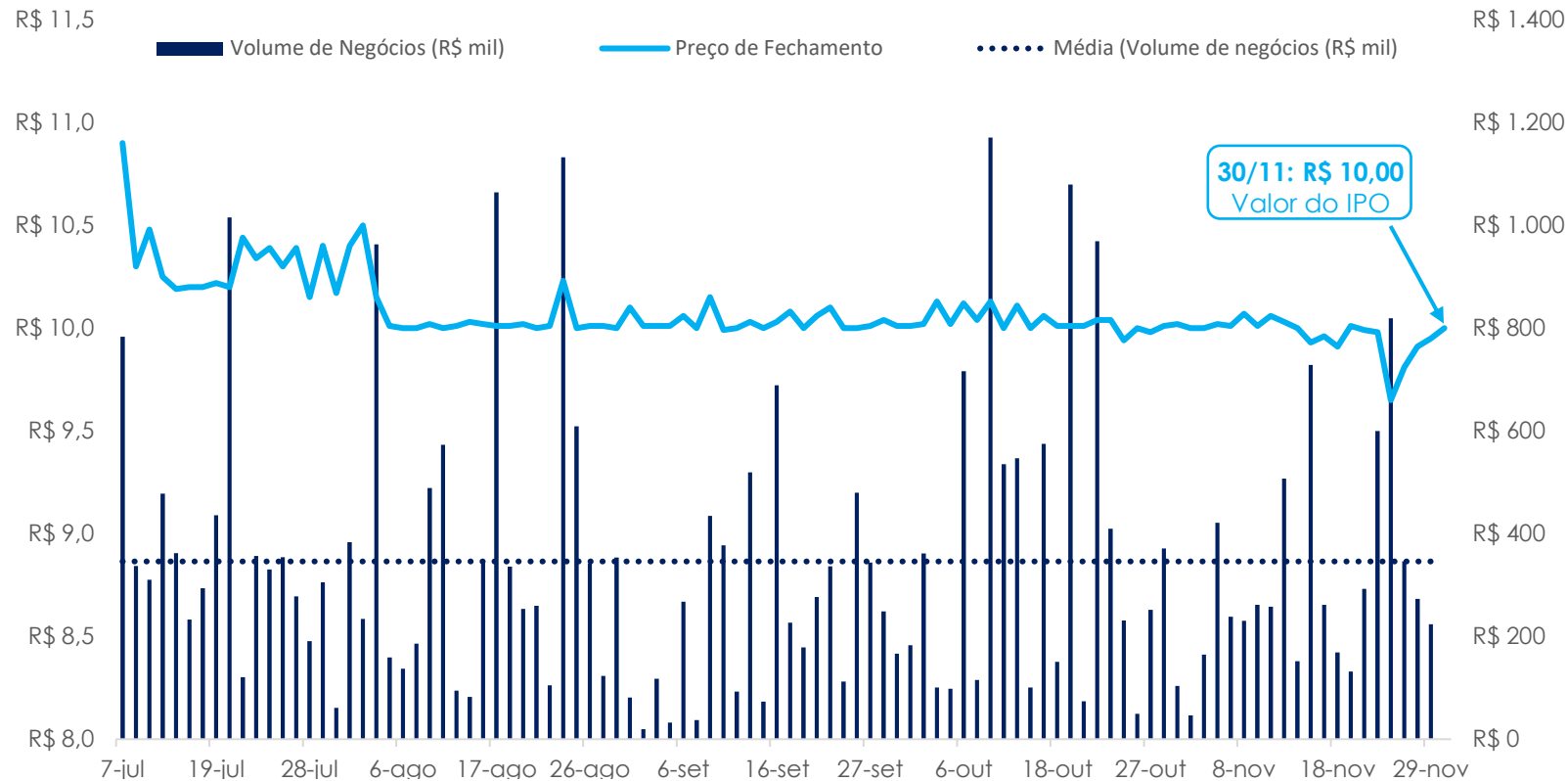
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

COTAÇÕES NO SECUNDÁRIO DESDE O IPO DO MCHF11: DESEMPENHO POSITIVO EM UM MOMENTO DE MERCADO EM QUEDA



Página 231 do Prospecto Definitivo



(1) Até 30/11/2021

Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

MERCADO SECUNDÁRIO: MCHF11

Data do IPO	01/07/2021
Valor do IPO (com custos)	R\$ 10,00
Valor Patrimonial IPO (sem custos)	R\$ 9,57
Quantidade de Pregões ¹	100
# Dias abaixo de R\$ 10,00	12
# Dias abaixo de R\$ 9,57	0
Liquidez Média (R\$ / dia)	R\$ 346 mil

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1



CONCEPÇÃO DO PRODUTO: COMBINAÇÃO ESTRATÉGICA ENTRE ATIVOS ESTRUTURADOS E ATIVOS LÍQUIDOS

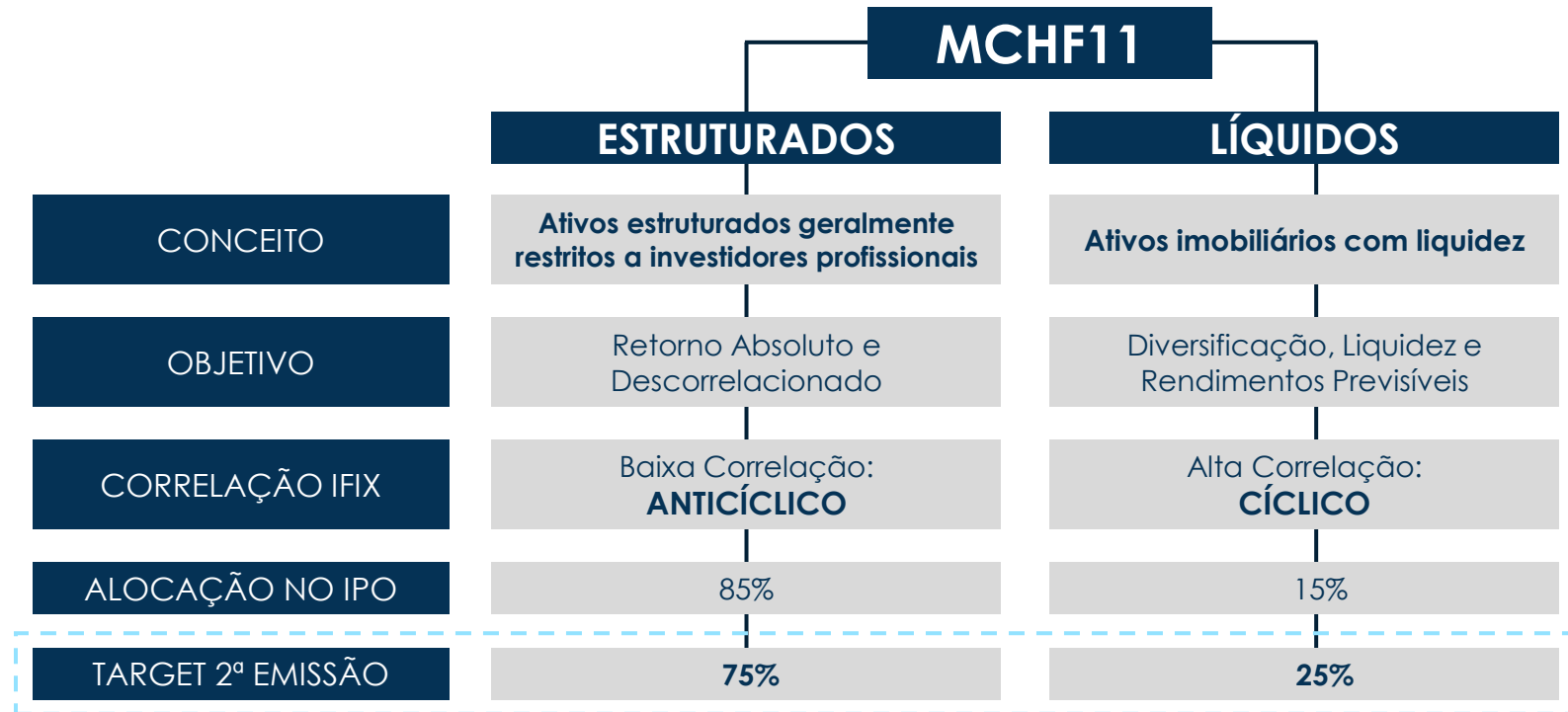
Mauá Capital

Página 227 do Prospecto Definitivo

Principal Objetivo do MCHF11:

Oferecer ao investidor um veículo flexível, com mandato amplo, para **investir em operações estruturadas** (que geralmente ficam restritas aos investidores institucionais) e com a **possibilidade de operar os ciclos imobiliários** via alocação tática em **ativos líquidos e sujeitos a variações de mercado**

Fontes: Mauá Capital



O pipeline indicativo apresentado não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

2

MOMENTO DO IPO: MAIS CAUTELOSOS COM OS PATAMARES DE PREÇO E INCERTEZAS

Mauá Capital

Página 228 do Prospecto Definitivo

CONTEXTO “PARECIA” FAVORÁVEL:

SELIC fecharia 2021 e 2022 em 6,5% e em 2022 a inflação já baixaria de 5,97% para menos de 4%. Patamares confortáveis para o mercado de fundos imobiliários, que negociava com ~350 bps de prêmio em cima das NTN-Bs.

NÓS ESTÁVAMOS MENOS OTIMISTAS:

Já era a 12ª semana seguida de alta nas expectativas de inflação, existia o ruído sobre tributação de fundos imobiliários e imaginávamos um 2022 turbulento por conta do cenário eleitoral

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM 25/06/2021

Segmento	% IFIX	P/VPA	DY	Retorno Mês	Retorno Ano	Retorno 12 Meses
Recebíveis Imobiliários	36,4%	1,05	8,9%	-2,0%	3,2%	14,8%
Logísticos	17,3%	0,99	6,0%	-4,2%	-8,4%	-3,4%
Lajes Comerciais	13,1%	0,83	7,3%	-1,6%	-6,8%	-6,0%
Shopping	8,9%	0,89	3,9%	-2,6%	-7,4%	-0,9%
Fundo de Fundos	8,9%	0,93	8,4%	-7,4%	-10,1%	-9,7%
Híbrido	5,6%	0,91	6,6%	-7,4%	-13,2%	-10,6%
Renda Urbana	4,2%	0,99	7,8%	-0,6%	-2,7%	-4,0%
Incorporação	1,9%	1,00	10,7%	-5,2%	-1,3%	12,3%
Agências Bancárias	1,9%	1,14	11,4%	-0,5%	-3,0%	-22,4%
Outros	1,3%	0,98	1,9%	-4,4%	-3,6%	1,3%
Educacional	0,3%	0,95	8,5%	-2,7%	-3,4%	-8,5%
Hoteis	0,1%	0,77	0,0%	-3,5%	-20,8%	-22,3%
IFIX	100,0%	0,98	7,5%	-3,2%	-5,1%	-2,2%

Fontes: Mauá Capital, BCB, B3, Tesouro Direto e Quantum Axis

CONTEXTO MACRO NO MOMENTO DO IPO

Relatório Focus – 25/06/2021 (último antes do IPO)

IPCA 2021	5,97%
IPCA 2022	3,78%
PIB 2021	5,05%
Câmbio Fechamento 2021	5,10
Selic Fechamento 2021	6,50%
Selic Fechamento 2022	6,50%

Indicadores Econômicos (25/06/2021)

IBOVESPA	127.255
IFIX	2.725
NTN-B 2026	3,76%
NTN-B 2030	4,07%
NTN-B 2035	4,12%

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

2

ALOCAÇÃO DO IPO: 85% DO VOLUME DO FUNDO ALOCADO EM COTAS DO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD (MCHY11)

Mauá Capital

Página 230 do Prospecto Definitivo

VALOR CAPTADO NO IPO: R\$ 83 MILHÕES



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

85% ALOCADO NO MCHY11: COTAS DO FII MAUÁ HIGH YIELD

- FII de CRI High Yield
- Estratégia **ANTICÍCLICA**
- **Carrego IPCA + 12% a.a.**
- Equação **Risco x Retorno** favorável

R\$ 100,00
VALOR PAGO PELO MCHF11
NAS COTAS DO MCHY11 → **R\$ 120,00**
VALOR QUE OBSERVAMOS DE
NEGÓCIOS NO MERCADO
SECUNDÁRIO

CONHEÇA MAIS SOBRE O MCHY11 ATRAVÉS DO
RELATÓRIO DO FUNDO
[CLIQUE AQUI](#)



ATIVOS LÍQUIDOS

15% FII's

- Carteira defensiva
- **Fundos e Setores Resilientes**
- Foco em **FII's de CRI e Logísticos**
- Maiores posições:
KNHY11 / GTLG11 / ALZR11

Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

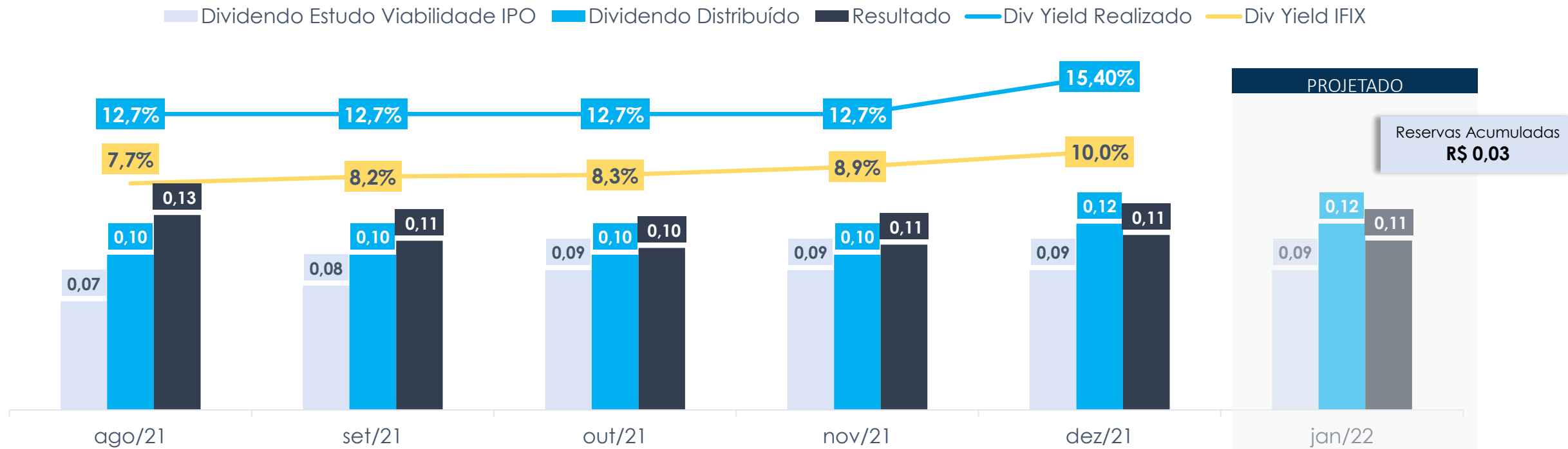
3



DISTRIBUIÇÃO: RESULTADO DESDE O PRIMEIRO MÊS ACIMA DA VIABILIDADE, GERANDO ACÚMULO DE RESERVA E ALTO DIVIDENDO

Mauá Capital

Página 232 do Prospecto Definitivo



Obs: Gráfico considera o mês de pagamento (caixa) dos dividendos e não de apuração dos resultados (competência)
Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

3



PERFORMANCE: ENQUANTO INDICADORES DE MERCADO SE DETERIORARAM, O MCHF11 SE PROVOU RESILIENTE

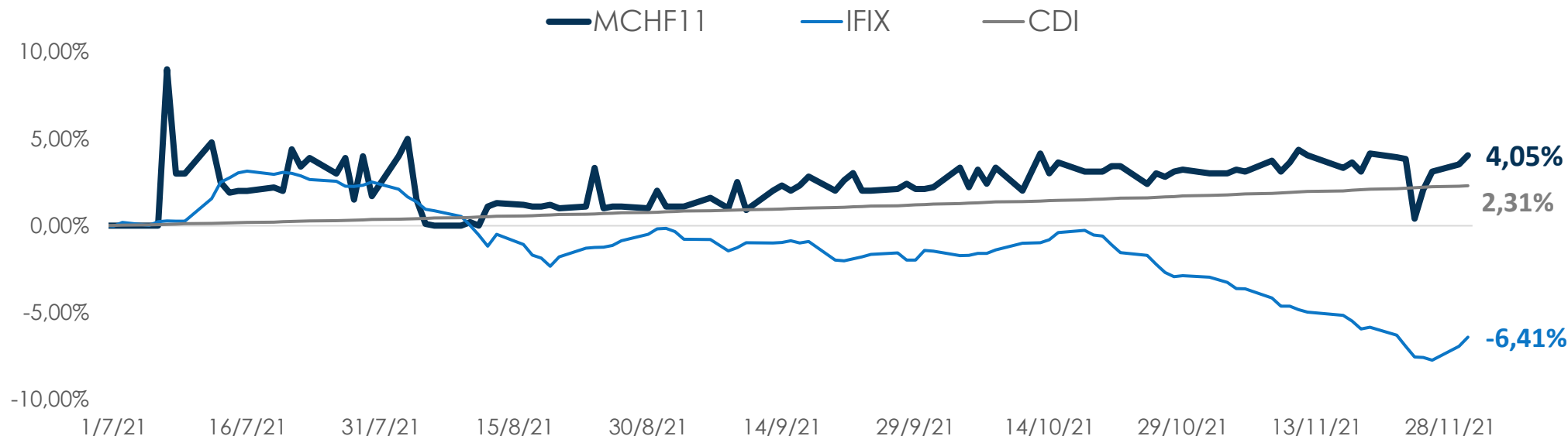
Mauá Capital

Página 231 do Prospecto Definitivo

PERFORMANCE A MERCADO

A dinâmica do **secundário** tem sido favorável para o Fundo.

A cotação tem se mantido estável desde o IPO enquanto o fundo entregou rendimentos de R\$ 0,107/cota na média, com boa liquidez – média de R\$ 346 mil/dia, negociando ~9% do seu valor de mercado por mês. Enquanto isso, o IFIX caiu mais de 6% no período.



Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

3



PERFORMANCE CARTEIRA FIIs LÍQUIDOS: NOS 15% ALOCADOS NA ESTRATÉGIA CONSTRUÍMOS UMA CARTEIRA DEFENSIVA

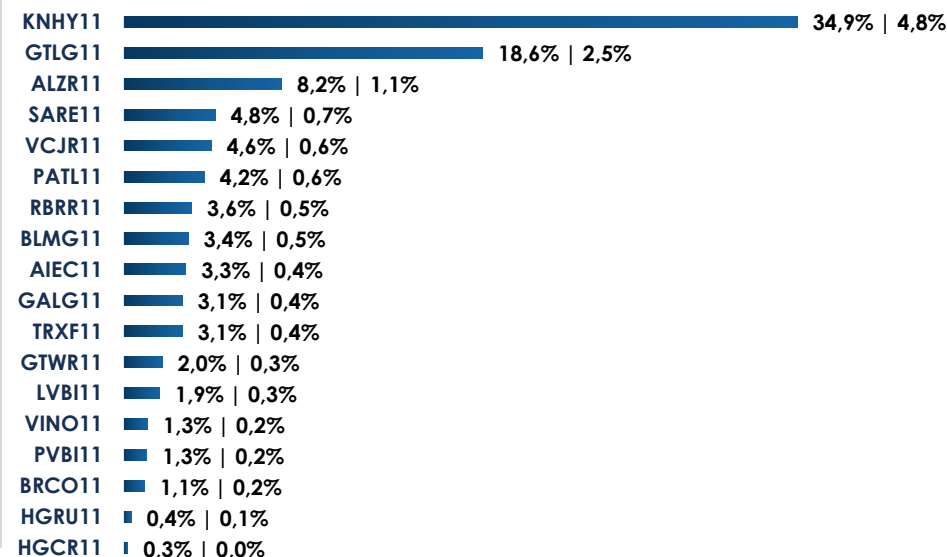
Mauá Capital

Página 230 do Prospecto Definitivo

A DECISÃO DE UMA **ALOCÇÃO** DOS RECURSOS DO IPO **EM FUNDOS E SETORES DEFENSIVOS SE MOSTROU CORRETA** NO MOMENTO DE STRESS DE MERCADO - **BETA DA CARTEIRA MENOR QUE 1.**

Data	Carteira FIIs Líquidos	IFIX	DELTA
Julho/2021	0,84%	2,51%	-1,67%
Agosto/21	-1,68%	-2,63%	0,95%
Setembro/21	1,90%	-1,24%	3,15%
Outubro/21	-1,43%	-1,47%	0,04%
Novembro	-1,34%	-3,64%	2,29%
Desde o Início	-1,75%	-6,41%	4,65%

CARTEIRA FIIs LÍQUIDOS (% LÍQUIDOS | % CARTEIRA)



Alocação alta no setor de recebíveis e fundos de tijolo com contratos fortes, ativos *premium* e em boas localizações.

NOVA ALOCAÇÃO

ALOCAÇÃO DOS NOVOS RECURSOS EM **OPORTUNIDADES** NO MOMENTO ATUAL E UMA CARTEIRA EQUILIBRADA

FOCO EM **SETORES E FIIs DESCONTADOS**

Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

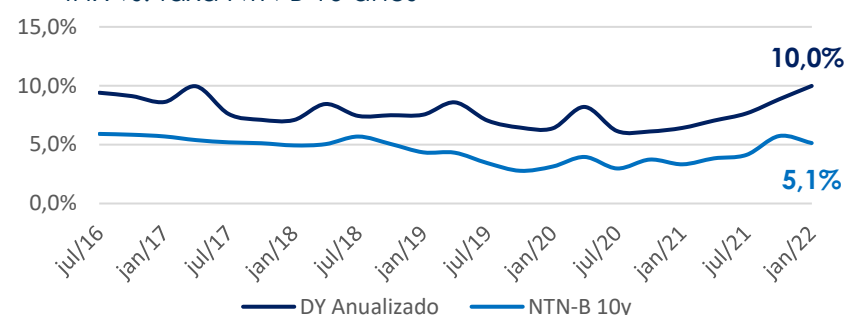
MATERIAL PUBLICITÁRIO

4 CENÁRIO MACRO DO IPO ATÉ AGORA: IMPORTANTE DETERIORAÇÃO DOS INDICADORES DE MERCADO

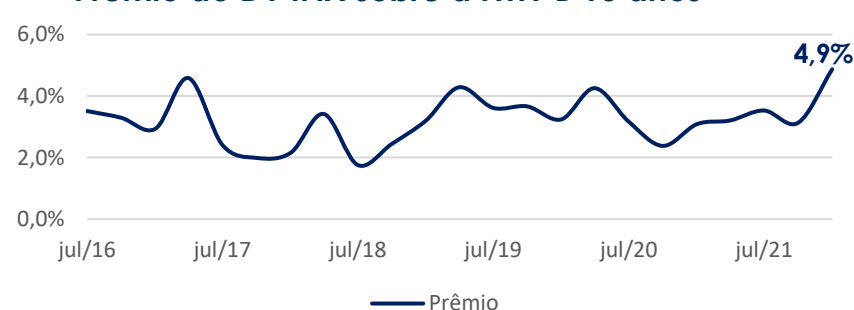
CONTEXTO MACRO

Evolução do DY trimestral

IFIX vs. taxa NTN-B 10 anos



Prêmio do DY IFIX sobre a NTN-B 10 anos



Fontes: Mauá Capital, BCB, Comdinheiro e Quantum Axis

CONTEXTO MACRO

Relatório Focus	25/06/2021	03/12/2021	Variação
IPCA 2021	5,97%	10,18%	+421 bps
IPCA 2022	3,78%	5,02%	+124 bps
PIB 2021	5,05%	4,71%	-34bps
Câmbio 2021	5,10	5,56	+9,0%
Selic 2021	6,50%	9,25%	+275 bps
Selic 2022	6,50%	11,25%	+475 bps

Indicadores Econômicos	25/06/2021	03/12/2021	Variação
IBOVESPA	127.255	105.070	-17,4%
IFIX	2.725	2.594	-4,8%
NTN-B 2026	3,76%	5,03%	+127 bps
NTN-B 2030	4,07%	5,16%	+109 bps
NTN-B 2035	4,12%	5,17%	+105 bps

Observamos uma importante **deterioração de cenário desde o IPO do MCHF11.**

Entendemos que a alocação de **85% em estruturados foi benéfica para o Fundo**, à medida que os ativos são menos sujeitos às oscilações de mercado.

Neste momento, enxergamos oportunidades:

- Em novas **operações estruturadas** com **risco retorno atrativos**
- Em **ativos líquidos** (FIIs) com possibilidade de **ganho de capital**

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

5



PIPELINE ESTRUTURADOS: ATIVOS DESCORRELACIONADOS COM O COMPORTAMENTO DO IFIX E COM ELEVADO POTENCIAL DE RETORNO

Mauá Capital

Página 227 do Prospecto Definitivo

Ativo	Alocação MCHF11 (R\$ M)	Segmento	Remuneração Estimada	Curva J	Estágio
FII Estruturado 1	20,0	Renda Urbana	IPCA + 12,0%	Sim	Avançado
FII Estruturado 2	3,0	Logístico	IPCA + 21,0%	Sim	Avançado
FII Estruturado 3	5,0	Logístico	IPCA + 20,0%	Sim	Avançado
Permuta 1	15,0	Residencial	IPCA + 12,0%	Sim	Avançado
CRI 1	15,0	Residencial	IPCA + 8,2%	Não	Avançado
CRI 2	13,0	Logístico	IPCA + 8,5%	Não	Avançado
CRI 3	30,0	Hoteleiro	IPCA + 11,0%	Não	Avançado
CRI 4	30,0	Hoteleiro	IPCA + 12,0%	Não	Warehouse
TOTAL	139,0	-	IPCA + 11,5%	-	-
FII Estruturado 4	5,0	Logístico	IPCA + 8,0%	Não	Intermediário
FII Estruturado 5	30,0	Varejo	IPCA + 8,0%	Não	Intermediário
FII Estruturado 6	30,0	Recebíveis	IPCA + 11,0%	Não	Intermediário
CRI 5	10,0	Varejo	IPCA + 7,5%	Não	Intermediário
CRI 6	10,0	Lajes Corporativas	IPCA + 9,0%	Não	Negociação
Permuta 2	30,0	Residencial	IPCA + 12,0%	Sim	Negociação
TOTAL	125,0	-	IPCA + 9,7%	-	-

Principal

Adicional

Fontes: Mauá Capital

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 indicado acima é meramente indicativo, sendo que o Fundo não possui ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta

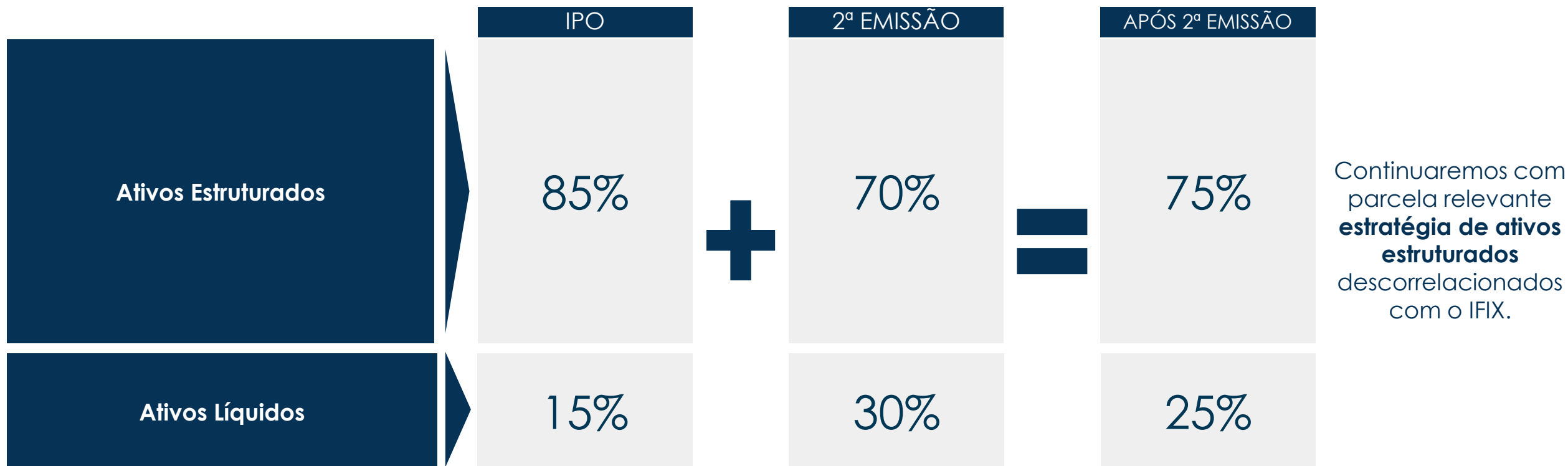
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

5 2ª EMISSÃO DE COTAS: PERCENTUAL RELEVANTE NA ESTRATÉGIA DE LÍQUIDOS E APROVEITAR A ESCASSEZ DE CAPITAL NO MERCADO

Mauá Capital 

Página 226 do Prospecto Definitivo



Fontes: Mauá Capital

O pipeline indicativo apresentado não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

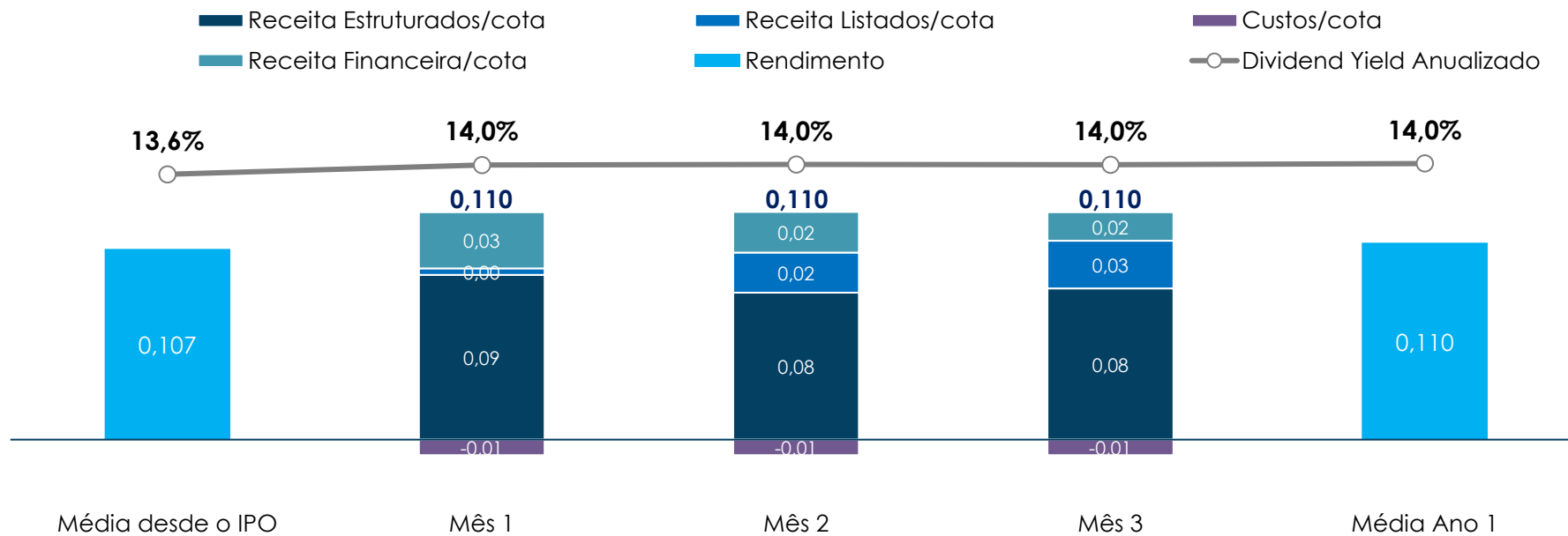
6



ESTUDO DE VIABILIDADE: ALTO PATAMAR DE DIVIDENDO MESMO EM FASE DE ALOCAÇÃO

Mauá Capital

Página 235 do Prospecto Definitivo



PREMISSAS ESTUDO DE VIABILIDADE

SELIC¹

- Ano 1: 11,25% a.a
- Ano 2: 8,00% a.a
- Ano 3: 7,00% a.a

Inflação¹

- Ano 1: 5,02% a.a
- Ano 2: 3,50% a.a
- Ano 3: 3,10% a.a

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Para premissas e resultados detalhados favor consultar o Prospecto Definitivo da Oferta.

(1) De acordo com relatório Focus – Dez/2021.
Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

6



ESTUDO DE VIABILIDADE: SENSIBILIDADE DOS RESULTADOS DO ANO 1 EM RELAÇÃO AO IPCA

Mauá Capital

Página 235 do Prospecto Definitivo

	IPCA Ano 1	Rendimento/cota – média ano 1	DY Ano 1
	3,0%	0,10	12,5%
	4,0%	0,10	13,3%
Cenário base	5,0%	0,11	14,0%
	7,5%	0,12	15,9%
	10,0%	0,14	17,8%

Nosso estudo de viabilidade para os dividendos dos próximos 12 meses utiliza como base as projeções do **Relatório Focus de 03/12/2021**.

Neste relatório, o IPCA projetado está em 5,0% para o ano de 2022.

Com este valor de IPCA, projetamos a manutenção de R\$ 0,11 por cota de distribuição para o MCHF após a segunda emissão.

Conforme tabela ao lado, caso o IPCA fique na casa de 10% a.a. novamente (como no acumulado 12 meses até dez-21) o patamar de distribuição estimado do MCHF **poderá chegar em R\$ 0,14**, o que reflete um **dividend yield** de quase 18% a.a.

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Para premissas e resultados detalhados favor consultar o Prospecto Definitivo da Oferta.

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



AGENDA

MCHF11: 2ª EMISSÃO DE COTAS

- 1 _ Resumo da Oferta
- 2 _ **Mauá Capital Institucional**
- 3 _ Momento de Mercado
- 4 _ Características da Oferta
- 5 _ Fatores de Risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 105 do Prospecto Definitivo

QUEM SOMOS



A Mauá Capital é uma gestora de recursos independente com mais de **16 anos** de história

Partnership formada por profissionais experientes e focados em **ativos da economia real**

Nossas principais frentes de negócio são:
Imobiliário, Infraestrutura e Crédito Estruturado

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 106 do Prospecto Definitivo

ESTRUTURAS INTERNAS

MAUÁ CAPITAL

- ✓ **+45** Colaboradores Diretos
- ✓ **20** Sócios na *Partnership*
- ✓ **+12** "Pessoas Por R\$ Bilhão sob gestão"

Estrutura robusta

EQUIPE DE GESTÃO

- ✓ **17** Colaboradores Diretos, sendo **8** sócios
+ Sócia Head Infraestrutura
+ Sócia Head ESG
+ 2 Consultores
- ✓ **3,3 anos** é a média que os 17 colaboradores trabalham juntos
- ✓ **4,5 anos** é a média que os 8 sócios trabalham juntos

Equipe multidisciplinar com habilidades complementares

EQUIPES DE SUPORTE

- ✓ **17** Colaboradores Diretos, sendo **4** sócios na área de Operações
- ✓ Sendo **4** Pessoas em Risco
- ✓ **+ 1 Economista Sênior** e **1** analista macro
- ✓ **+ 2** colaboradores na área de Produtos e Clientes, sendo **1** sócio

Elevado nível de serviço de suporte para as áreas de negócio

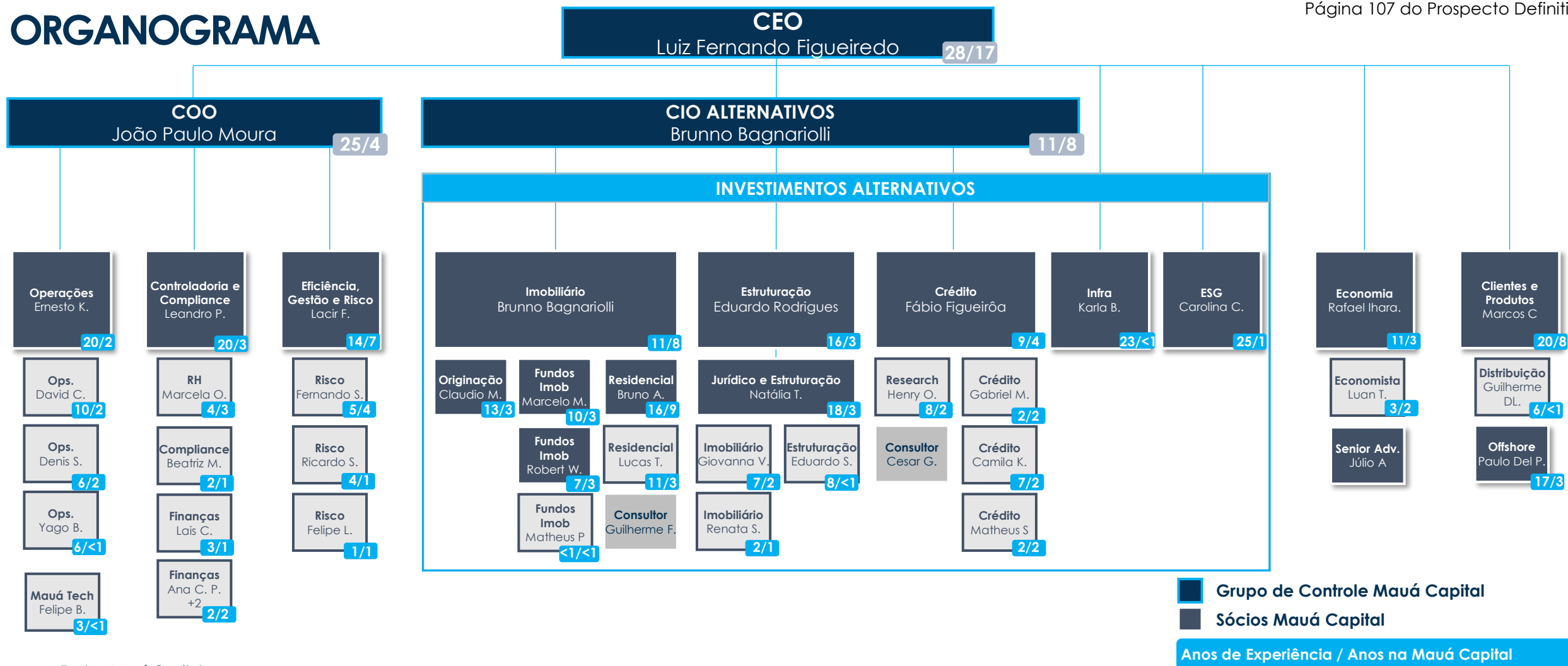
Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 107 do Prospecto Definitivo

ORGANOGRAMA



Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 106 do Prospecto Definitivo

NOSSOS NÚMEROS

R\$ 4,4 Bilhões

JÁ INVESTIDOS PELA MAUÁ ALTERNATIVOS

R\$ 3,1 Bilhões

DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATUAL

R\$ 1,8 Bilhão

EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS:
MCCI11 / MCHF11 / MCHY11 / MMPD11

OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

**78 Operações
Estruturadas**

JÁ INVESTIDAS

**70 Originação
Própria**

APROX. 90% DE ORIGINAÇÃO DA
MAUÁ

+ 29 FIs

ALOCAÇÃO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE
OUTROS GESTORES

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Páginas 107 e 108 do Prospecto Definitivo



Luiz Fernando Figueiredo – Sócio Fundador & CEO

Sócio-fundador e CEO da Mauá Capital, Luiz Fernando Figueiredo também é Diretor da ANBIMA, Presidente do Conselho do Instituto Fefig e Conselheiro da Associação Parceiros da Educação. Foi Diretor do Banco Central do Brasil entre 1999 e 2003, Conselheiro e Coordenador do Comitê de Risco e Financeiro e membro do Comitê do Setor da Emissoras da B3 e um dos fundadores da Gávea Investimentos. Graduado em administração de empresas pela FAAP, com especialização em finanças, Figueiredo foi Sócio e Diretor-Tesoureiro do Banco BBA, ocupou posições de direção no Banco Nacional, JP Morgan e corretoras locais e foi Presidente da AMEC.



Brunno Bagnariolli, CFA – Sócio Sênior & CIO

Sócio Sênior e CIO de Investimentos Alternativos da Mauá, tem mais de 10 anos de experiência em gestão de investimentos. Antes de se juntar a Mauá, atuou em áreas de Planejamento Estratégico & M&A e Relações com Investidores na Tupy S.A. (empresa listada). Ingressou na Mauá como associado na área de Renda Variável, em seguida, para área de Crédito e Investimentos em Real Estate. Posteriormente, tornou-se Gestor Imobiliário. Enquanto na Mauá, fundou a Pontte (plataforma de empréstimo digital), onde se tornou Board Member. Formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina, possui CFA Charter e o Certificado de Gestores Anbima (CGA).



Eduardo Rodrigues, CFA – Sócio

Sócio responsável por toda a área de estruturação de operações, tem mais de 15 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital trabalhou nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal. Antes disso, foi sócio da PSX e da XP Investimentos. Também trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco. É Formado em engenharia do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e possui MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA) e CFA Charter. Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).



Claudio Magno – Sócio

Sócio responsável pela área de originação de operações, tem mais de 14 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou 7 anos na RB Capital, integrando o time de originação. Antes disso, Claudio trabalhou 3 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, iniciando na instituição através do programa de trainees do Unibanco, em 2008. Formado em engenharia de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e LL.M. em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Páginas 108 e 109 do Prospecto Definitivo



Fábio Figueiroa – Sócio

Sócio responsável pela área de gestão dos ativos de crédito, ingressou na Mauá Capital em 2017 e tem mais de 9 anos de experiência profissional na área financeira. Antes da Mauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativa, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper



Bruno Albuquerque – Sócio

Sócio responsável pela divisão residencial, tem mais de 14 anos de experiência em investimentos imobiliários. Iniciou sua carreira como analista do mercado imobiliário no BSI - Banco Safra de Investimento. Na época, como analista de Real Estate participou do processo de abertura de capital (IPO) de algumas das empresas mais relevantes da indústria. Futuramente mudou-se para a Tendência Wealth Management como chefe de investimentos imobiliários. Em 2012 ingressou na Mauá, como gestor dos ativos imobiliários. Formado em Economia pela PUC e possui MBA em Finanças e Mercado Imobiliário pela FIA/USP, especialização em finanças pela University of Chicago e Certificado de Gestores Anbima (CGA).



Natália Tozi – Sócia

Sócia responsável pela área jurídica dentro da equipe de estruturação, tem mais de 17 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. A Sra. Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGEAE-PUC / SP.



Marcelo Matos – Sócio

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem 10 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e também trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA) e é candidato ao CFA Level 2.

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 109 do Prospecto Definitivo



Robert Wright, CFA, CAIA – Sócio

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, ingressou na Mauá em 2016 e possui mais de 7 anos de experiência no mercado financeiro. Antes da Mauá passou pelas áreas de trading support na Cortex Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter.



Karla Bertocco – Sócia

Sócia da Mauá Capital e Head de Investimentos em Infraestrutura, Karla é membro independente nas empresas Corsan e Orizon. Possui mais de 15 anos na liderança de iniciativas de Infraestrutura no Brasil. Em 2019 atuou como diretora-executiva na divisão de Governança e Infraestrutura no BNDES e previamente foi CEO da Sabesp. Já foi secretária de Parcerias e Inovação do Governo de São Paulo, responsável pelas parcerias público-privadas (PPPs) do setor de Infraestrutura. Também já foi diretora da Artesp (Agência de Transporte do Estado de São Paulo) e da Arsesp (Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo).



Carolina da Costa – Sócia

Sócia da Mauá Capital e Head de Novos Negócios & ESG, Carolina é professora e membro do conselho do Insper para inovação e pensamento crítico. Possui mais de 25 anos de experiência em gestão de organizações sem fins lucrativos com ênfase no desenvolvimento de novos modelos de governança, *fundraising* e inovação. Foi vice-presidente do Insper e responsável por todos os cursos de graduação, incluindo a implementação dos novos cursos de engenharia. Carolina é PhD pela Rutgers, Universidade do Estado de New Jersey e bacharel em administração pública pela EAESP-FGV. Também possui mestrado em administração com ênfase em operações pela EAESP-FGV e Universidade do Texas, Austin.

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



AGENDA

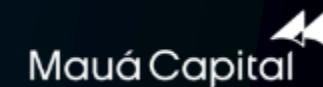
MCHF11: 2ª EMISSÃO DE COTAS

- 
- 1 _ Resumo da Oferta
 - 2 _ Mauá Capital Institucional
 - 3 _ **Momento de Mercado**
 - 4 _ Características da Oferta
 - 5 _ Fatores de Risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

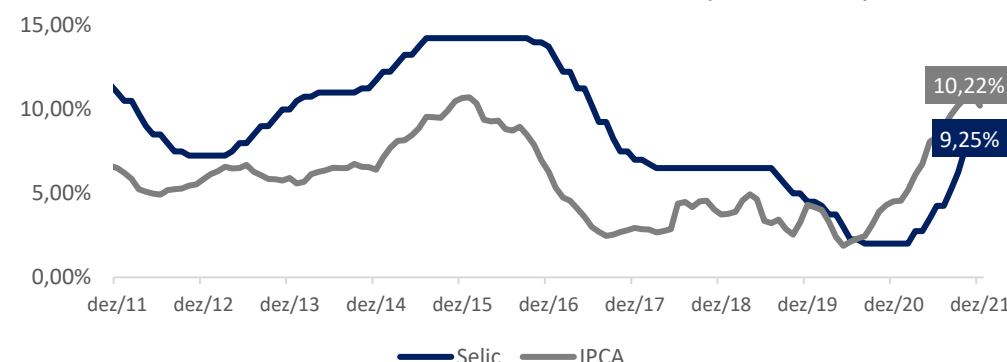
CENÁRIO MACROECONÔMICO



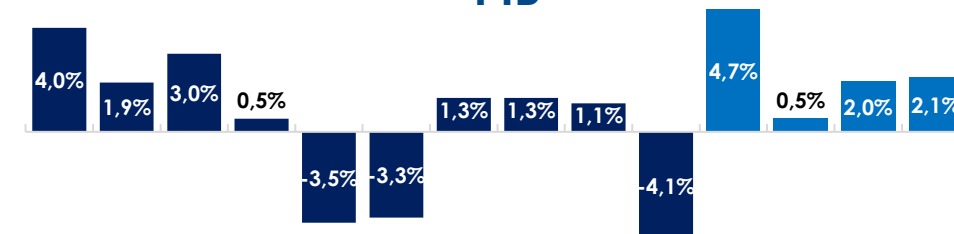
Página 224 do Prospecto Definitivo

- Chegamos em um momento onde a **pandemia da Covid-19 já não é mais a protagonista nas oscilações de mercado**, na visão do gestor. Nos últimos meses as **incertezas eleitorais e fiscais, além da pressão inflacionária**, ganharam **muita relevância** e trouxeram **mau humor** para o mercado local.
- Em nossa visão o mercado passou a precificar **um cenário excessivamente pessimista** na trajetória da economia do país. Acreditamos porém, que as **reformas realizadas e iniciativas** nos últimos anos **alteraram aspectos estruturais** do país, trazendo **maior estabilidade econômica**.
- Assim, enxergamos um **claro descompasso** entre **as curvas de juros e expectativas dos relatórios Focus**, além também de **discrepância nas precificações de ativos financeiros e a performance da economia real**. Em nossa opinião os patamares de preços atuais oferecem **ótimas oportunidades**.

Taxa Selic e IPCA (% ao ano)



PIB



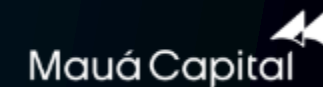
Fontes: Mauá Capital e BCB

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021E 2022E 2023E 2024E

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

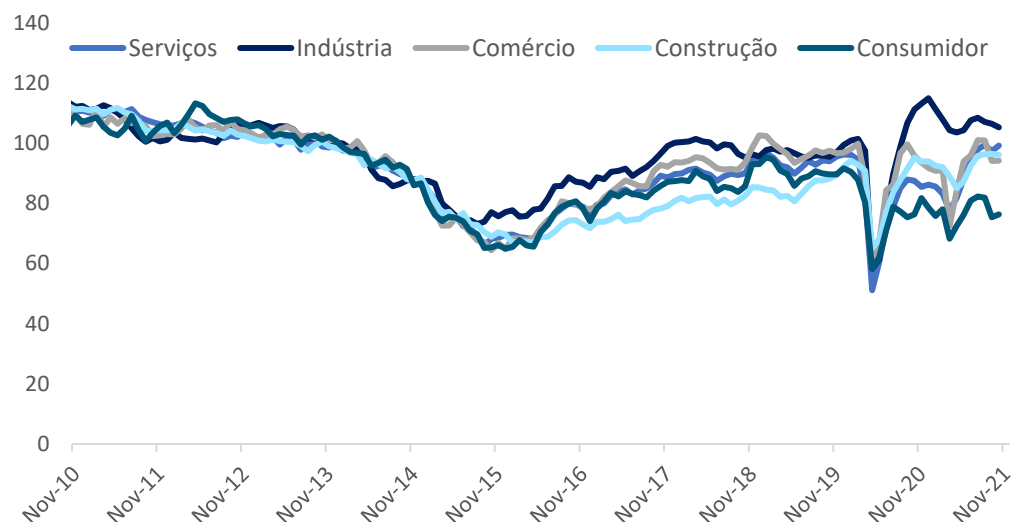
CENÁRIO MACROECONÔMICO



Página 225 do Prospecto Definitivo

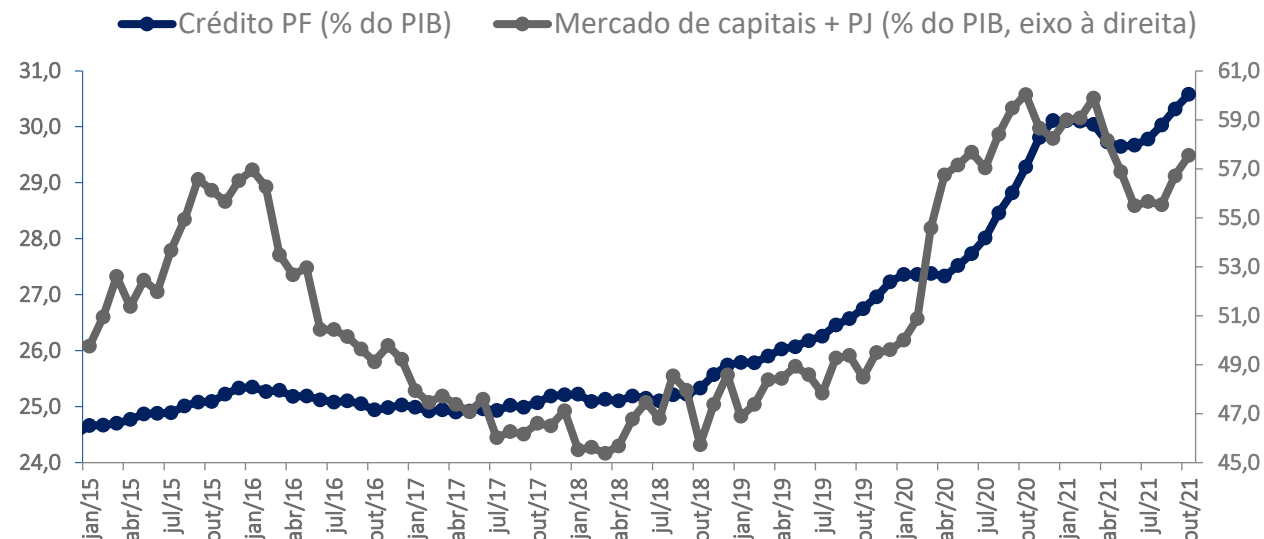
A **confiança**, que se recuperava desde a mínima em 2016, foi **fortemente impactada na pandemia** mas apresentou uma **recuperação em “V”** nos meses seguintes com todos setores apresentando **índices acima dos de 2019**, exceto entre os consumidores. Além disso, **apesar das altas da Selic e inflação**, o crédito disponível se encontra nas **máximas históricas**, o que denota um cenário menos pessimista para o **médio prazo**.

Sondagens Confiança FGV (3mma)



Fontes: Mauá Capital, FGV e BCB

Crédito (% do PIB)



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



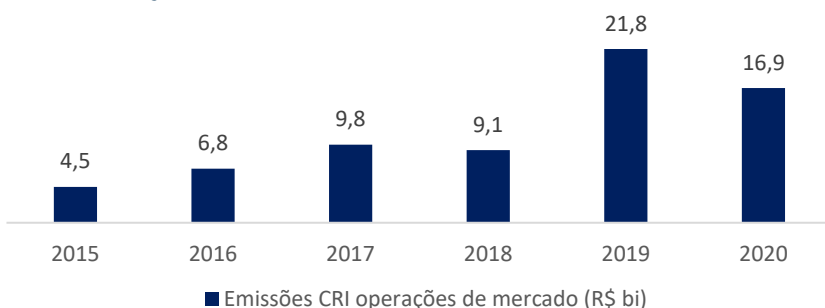
ANÁLISE SEGMENTOS – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

Página 238 do Prospecto Definitivo

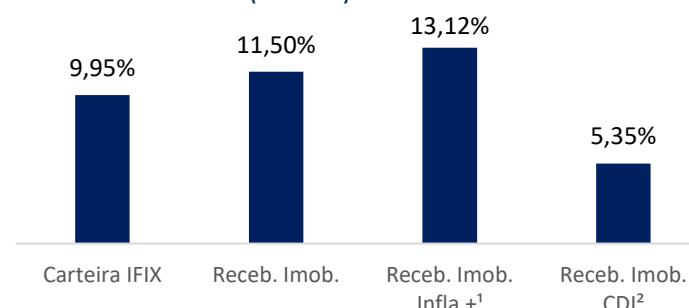
Emissões de CRI

Operações de mercado – R\$ bi

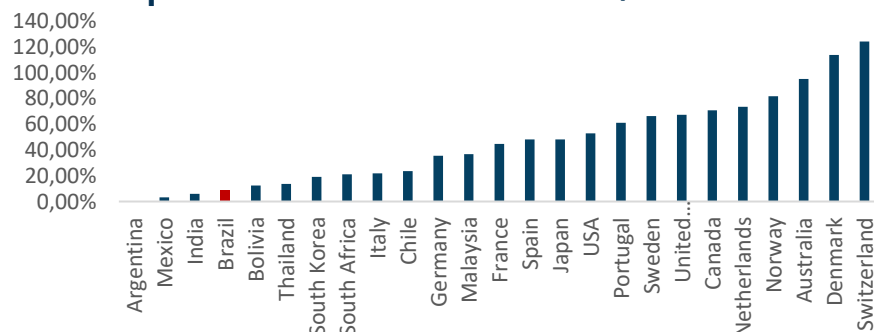


Dividend Yield

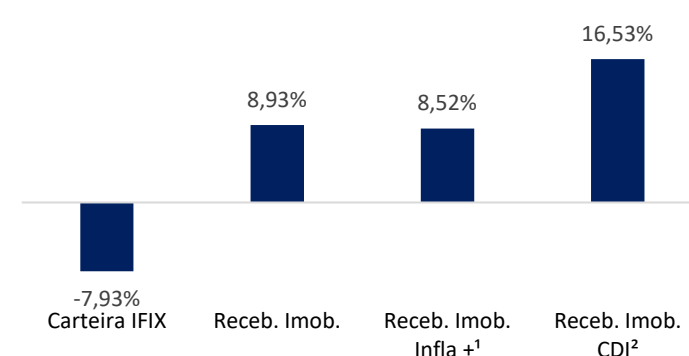
DY anualizado (11/21)



Estoque de Crédito Imobiliário % PIB



Performance últimos 12 meses (11/21)



- Operações de **mercado de CRIs** vem crescendo nos últimos anos, com o amadurecimento do mercado de capitais, e com a busca por **alternativas de funding** e investimentos com maior retorno. O **ano de 2020** foi o de **maior liquidez no mercado secundário**.
- Porém o **estoque de crédito imobiliário** no Brasil em relação ao PIB, na visão do gestor, ainda **é muito inferior** ao observado em **economias mais desenvolvidas** apresentando grande espaço para crescimento, especialmente em um cenário de juros mais baixos.
- Comparando a carteira de **FIs de recebíveis imobiliários** com a **carteira IFIX**, esta apresenta **maior DY e performance em 2021**, devida a sua maior **segurança e previsibilidade de receita**. Quando comparamos com os **FIs indexados à inflação e os indexados ao CDI** observamos um **DY mais elevado nos de inflação** devida a **pressão inflacionária recente** e taxas de juros mais baixas, porém uma **melhor performance recente dos indexados ao CDI**, devidas as **expectativas de maiores altas na SELIC**.

(1) Seleção de FIs com carteira indexada à inflação
(2) Seleção de FIs com carteira indexada ao CDI

Fontes: Uqbar, Helgi Library, Economática, Comdinheiro, ClubeFii e Mauá Capital

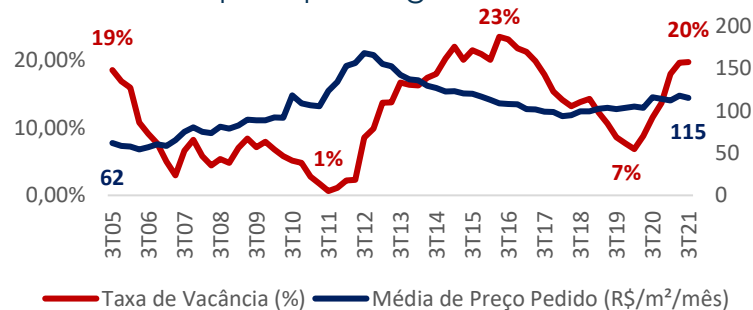
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANÁLISE SEGMENTOS – LAJES CORPORATIVAS

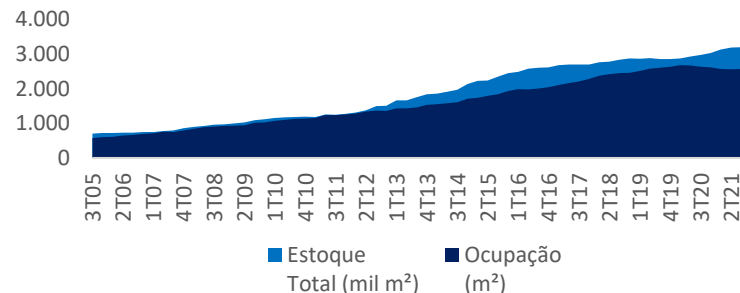
Vacância e Preço Prime São Paulo

Classe A nas principais regiões



Estoque total Prime São Paulo

Classe A nas principais regiões (mil m²)

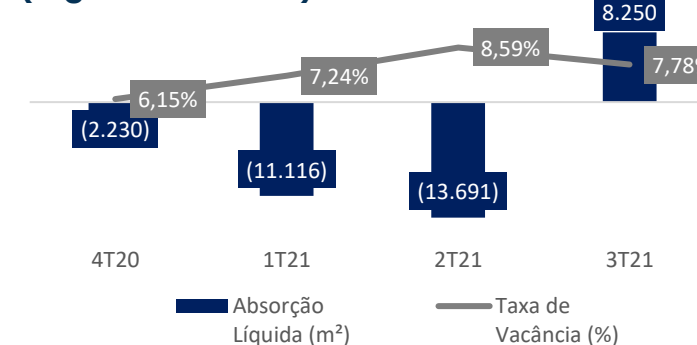


Atividade Construtiva Prime São Paulo

Classe A nas principais regiões (mil m²)



Taxa de vacância e absorção líquida (região Faria Lima)



- O mercado de **lajes corporativas prime** em São Paulo se prova o **mais resiliente** nos últimos anos e **vinha em recuperação**, reduzindo a vacância desde 2016, e aumentando preço desde o começo de 2018 **até a pandemia do Covid-19**.
- **Durante a pandemia** tivemos um aumento relevante na **vacância dos ativos prime em São Paulo de 7% para 20%** - 434 mil m² a mais vagos. Isso foi devido em sua maior parte a **novas entregas** que somaram 323 mil m² desde o início da pandemia representando **(~74% do aumento)**, enquanto a **queda na ocupação** foi de 110 mil m² **(~26% do aumento)**. Já o **preço pedido** teve uma **alta de R\$10/m²** no período.
- Um fator crucial para o comportamento deste mercado é a **baixa atividade construtiva dos últimos anos**, que **caiu para 0 m² no 3T21 na região prime de São Paulo**. Isso torna o **cenário de hoje** para as lajes corporativas, na visão do gestor, bastante **distinto** do vivido na crise econômica de 2012.
- O setor é um dos que mais **se mostra como uma boa oportunidade**. A taxa de **vacância** vem **caindo** enquanto a **absorção líquida** **sobe**. Esta combinação mostra nossa consideração **otimista para o setor**.

Fontes: Buildings e Mauá Capital

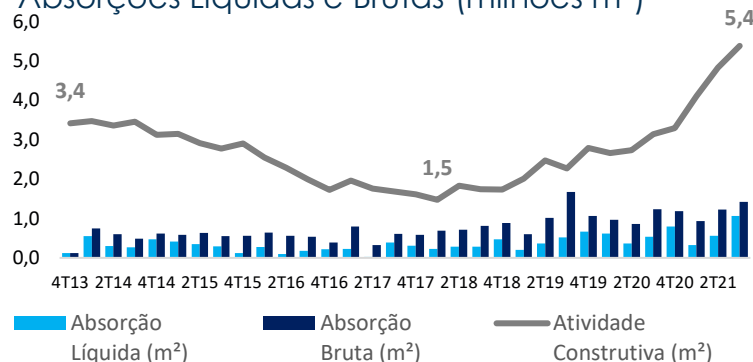
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

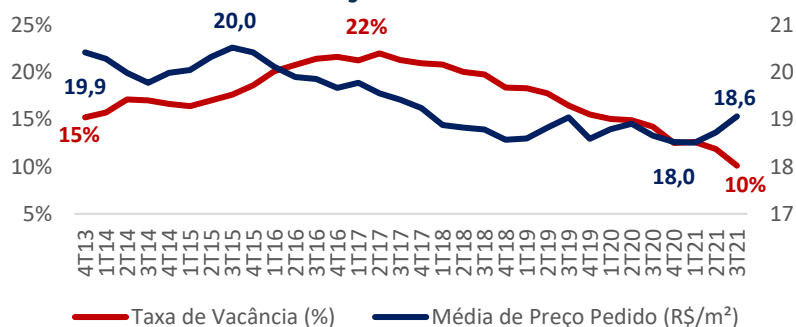
ANÁLISE SEGMENTOS – LOGÍSTICA

Mercado Logístico Brasileiro

Absorções Líquidas e Brutas (milhões m²)

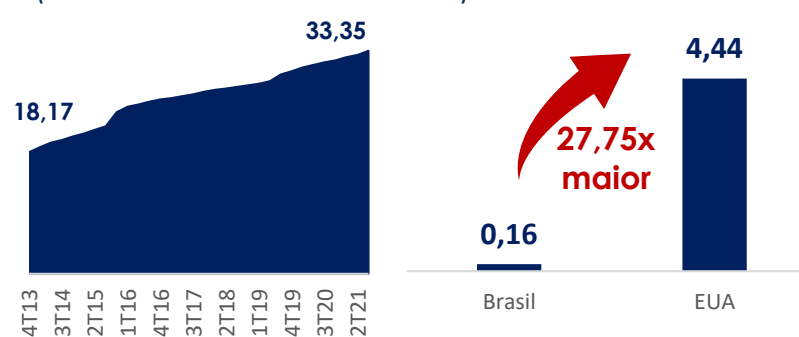


Vacância e Preço Pedido

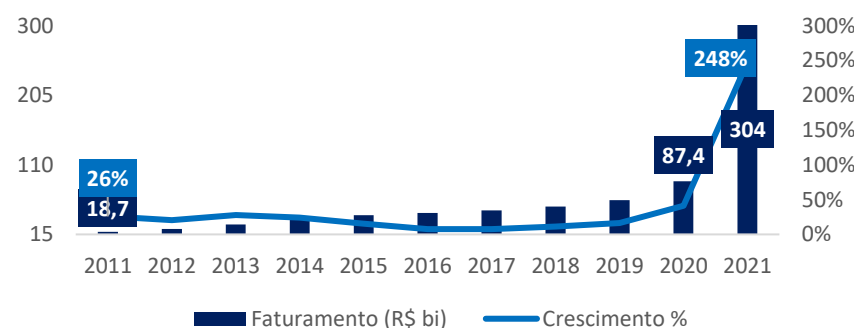


Estoque Total e por Habitante

(milhões m² e m²/habitante)



Evolução do e-commerce no Brasil



- O mercado logístico brasileiro se mostrou **bastante resiliente** em todo período de **2020/21** marcando o **recorde de absorção bruta e líquida** para toda série histórica. A **vacância caiu constantemente** desde a máxima no começo de 2017. Mesmo com a forte expansão no mercado, a disponibilidade de área ainda é bastante inferior ao observado nos EUA
- Mesmo com a **pandemia** do coronavírus, o mercado logístico teve **forte queda de vacância atingindo a mínima histórica** em 2021, trazendo ainda **ganho de preço**. Isso se deve, na visão do gestor, **forte expansão do e-commerce** que gerou grande demanda de estrutura logística.
- Entretanto, mesmo com o e-commerce seguindo em expansão, é **necessário cautela** na visão do gestor, pois, a **atividade construtiva encontra-se em sua máxima** da série histórica, o que **pode pressionar preços e ocupação** a medida que esses complexos forem sendo entregues. Seria necessária uma **absorção média acima do observado** em períodos recentes para que o nível de entregas fossem **totalmente absorvidas** pelo mercado.

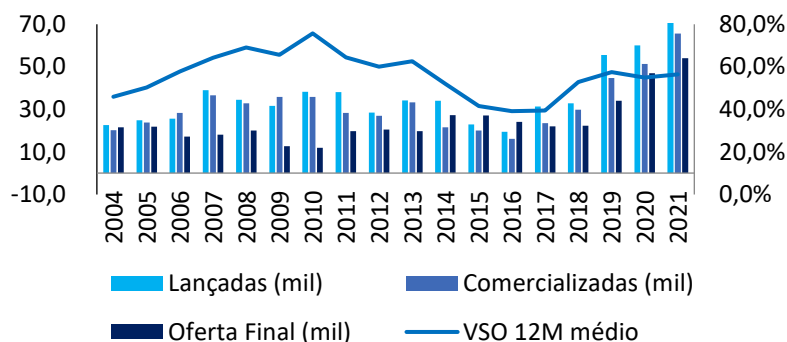
Fontes: Buildings, Cushman & Wakefield, Webshoppers e Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

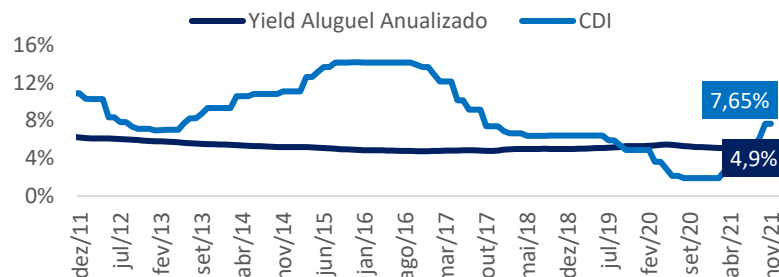
MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANÁLISE SEGMENTOS – RESIDENCIAL

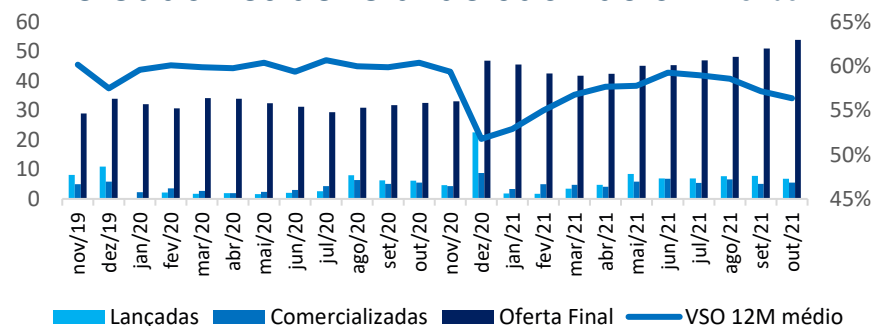
Mercado Residencial de São Paulo



Yield Aluguel São Paulo vs CDI

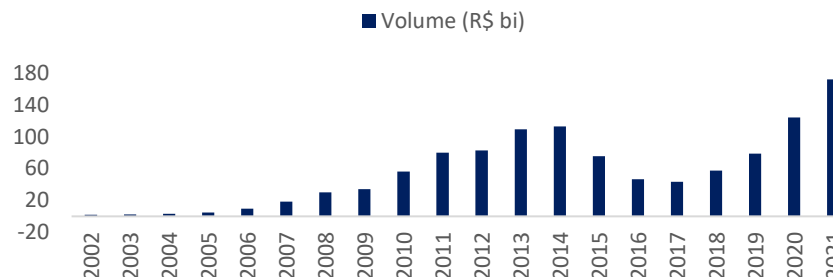


Mercado Residencial de São Paulo - mensal



Volume de Financiamento

Operações poupança SBPE



- Mercado residencial de São Paulo encontra-se bastante aquecido, na **máxima histórica de vendas**.
- As sucessivas **quedas nas taxas de financiamento** estimularam a aquisição de imóveis ainda mais, na visão do gestor, em um cenário que o **yield de aluguel residencial** fica em patamar **superior ao CDI** pelas primeiras vezes na série histórica.
- O **volume financiado** com recursos da poupança vem **crescendo** e em **2021** registrou seu **maior valor contratado em toda série histórica** – R\$ 172 bi.
- Todavia, **é preciso cautela** na hora de analisar o setor, visto que o **elevado número de lançamentos recentes aumentou significativamente a oferta** e é necessário avaliar se a estabilização e **potencial aumento das taxas de financiamento** dificultarão a **absorção no médio prazo**, visto que parte das **vendas podem ter sido devidas à uma demanda reprimida**.

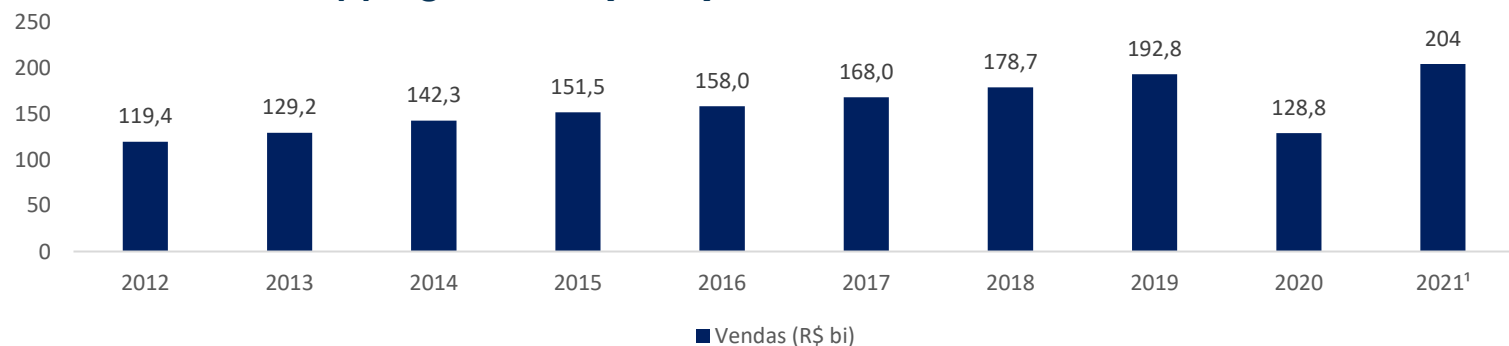
Fontes: Secovi, FipeZap, Abecip, BCB e Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

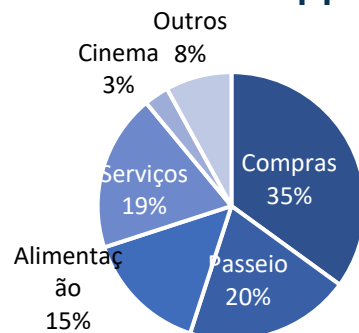
MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANÁLISE SEGMENTOS – SHOPPINGS

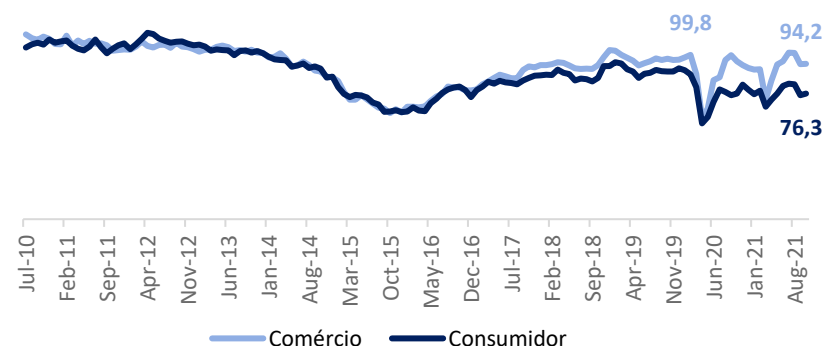
Vendas Anuais Shopping Centers (R\$ bi)



Motivos de Visita aos Shoppings



Índice de Confiança Comércio e Consumidor



- O mercado de shopping centers foi **um mais afetados pela pandemia**, com decretos em todo território nacional obrigando o **fechamento dos empreendimentos no primeiro surto**.
- Entretanto, o índice de **confiança do comércio está retornando aos patamares pré-covid**, enquanto os dos consumidores ainda **tem espaço para recuperação**. Por outro lado observamos que o patamar de vendas dos shoppings já se recuperou, se encontrando em patamar inclusive superior ao de 2019,
- Observamos também que pesquisas suportam que **a maior parte dos frequentadores (65%) vão ao shoppings por motivos que não são as compras**. Isso se dá pois o shopping é percebido como um **centro de lazer e serviços**, oferecendo múltiplas opções em **ótimas localizações**, com **segurança** e um **ambiente climatizado**. Isso demonstra, em nossa visão, a relevância do segmento no dia-a-dia do consumidor brasileiro.

(1) De acordo com projeção da Abrasce

Fontes: Abrasce, Cushman & Wakefield, Alshop, IBRE-FGV e Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



PERSPECTIVAS SEGMENTOS

Mauá Capital

Página 238 do Prospecto Definitivo

Segmento	Perspectiva de curto prazo do gestor	Alocação alvo do gestor
Recebíveis	Neutra	<i>Opportunistic</i>
Logística	Neutra	<i>Opportunistic</i>
Lajes Corporativas	Positiva	<i>Overweight</i>
Residencial	Neutra	<i>Opportunistic</i>
Shopping Center	Positiva	<i>Overweight</i>
Hotéis	Negativa	<i>Underweight</i>
Outros: Educação, Hospitais, Varejo Urbano, etc.	Neutra	<i>Opportunistic</i>

Fontes: Mauá Capital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



IFIX NO PERÍODO: NÍVEL ATUAL DO ÍNDICE REMETE AOS PREÇOS DE MAI/20, MOMENTO CRÍTICO DA PANDEMIA

Mauá Capital

Página 229 do Prospecto Definitivo

O IFIX acumula queda de **9,0%** em 2021 (03/12/21)

O segmento de **escritórios**, por exemplo, acumula queda de **15,3%**

Nossa percepção é que os preços refletem um cenário pior do que o que vemos na prática no ambiente macro e no mercado imobiliário

IFIX DESDE 2020



Fontes: Mauá Capital, BCB e Quantum Axis

IFIX EM 25/06/2021						
Segmento	% IFIX	P/VPA	DY	Retorno Mês	Retorno Ano	Retorno 12 Meses
Recebíveis Imobiliários	36,4%	1,05	8,9%	-2,0%	3,2%	14,8%
Logísticos	17,3%	0,99	6,0%	-4,2%	-8,4%	-3,4%
Lajes Comerciais	13,1%	0,83	7,3%	-1,6%	-6,8%	-6,0%
Shopping	8,9%	0,89	3,9%	-2,6%	-7,4%	-0,9%
Fundo de Fundos	8,9%	0,93	8,4%	-7,4%	-10,1%	-9,7%
Híbrido	5,6%	0,91	6,6%	-7,4%	-13,2%	-10,6%
Renda Urbana	4,2%	0,99	7,8%	-0,6%	-2,7%	-4,0%
Incorporação	1,9%	1,00	10,7%	-5,2%	-1,3%	12,3%
Agências Bancárias	1,9%	1,14	11,4%	-0,5%	-3,0%	-22,4%
Outros	1,3%	0,98	1,9%	-4,4%	-3,6%	1,3%
Educacional	0,3%	0,95	8,5%	-2,7%	-3,4%	-8,5%
Hoteis	0,1%	0,77	0,0%	-3,5%	-20,8%	-22,3%
IFIX	100,0%	0,98	7,5%	-3,2%	-5,1%	-2,2%

IFIX EM 03/12/2021						
Segmento	% IFIX	P/VPA	DY	Retorno Mês	Retorno Ano	Retorno 12 Meses
Recebíveis Imobiliários	43,7%	1,03	12,0%	0,6%	5,7%	9,4%
Logísticos	16,7%	0,76	6,4%	1,7%	-9,0%	-5,3%
Lajes Comerciais	10,7%	0,71	8,3%	4,2%	-15,3%	-13,2%
Shopping	7,1%	0,55	4,5%	-0,1%	-13,6%	-11,8%
Fundo de Fundos	7,8%	0,83	9,1%	2,9%	-18,0%	-16,3%
Híbrido	5,1%	0,85	6,9%	2,1%	-13,6%	-11,5%
Renda Urbana	3,8%	0,93	9,2%	0,0%	-7,9%	-6,5%
Incorporação	1,7%	0,92	12,6%	-1,4%	-8,1%	-7,1%
Agências Bancárias	1,4%	0,92	13,8%	0,4%	-21,6%	-28,2%
Outros	1,8%	0,95	6,8%	2,4%	1,4%	6,5%
Educacional	0,2%	0,90	9,9%	3,7%	-10,6%	-11,8%
Hoteis	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
IFIX	100,0%	0,88	10,0%	1,3%	-9,0%	-6,9%

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

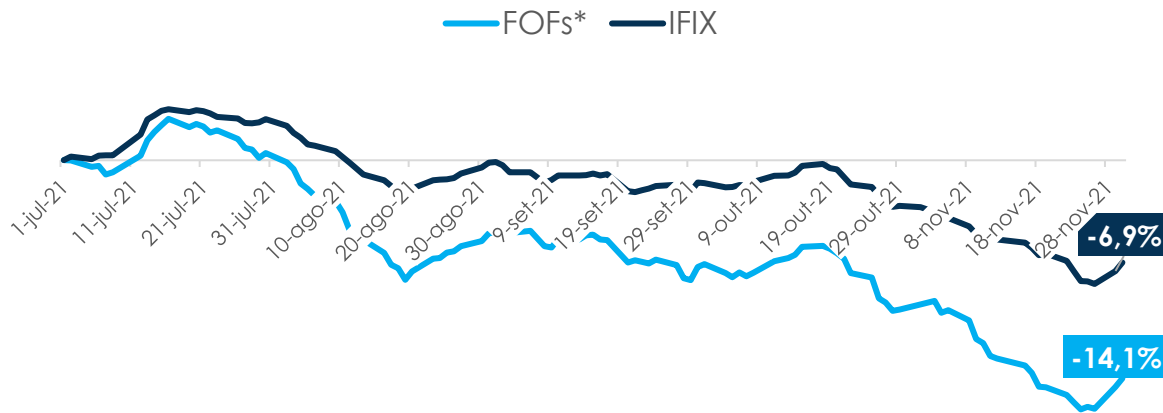


POUCAS OFERTAS DE “FOFs DE FII”: PELOS ALTOS DESCONTOS, FOFs FIZERAM POUCAS EMISSÕES NOS 3º e 4º TRIMESTRES DE 2021

Mauá Capital

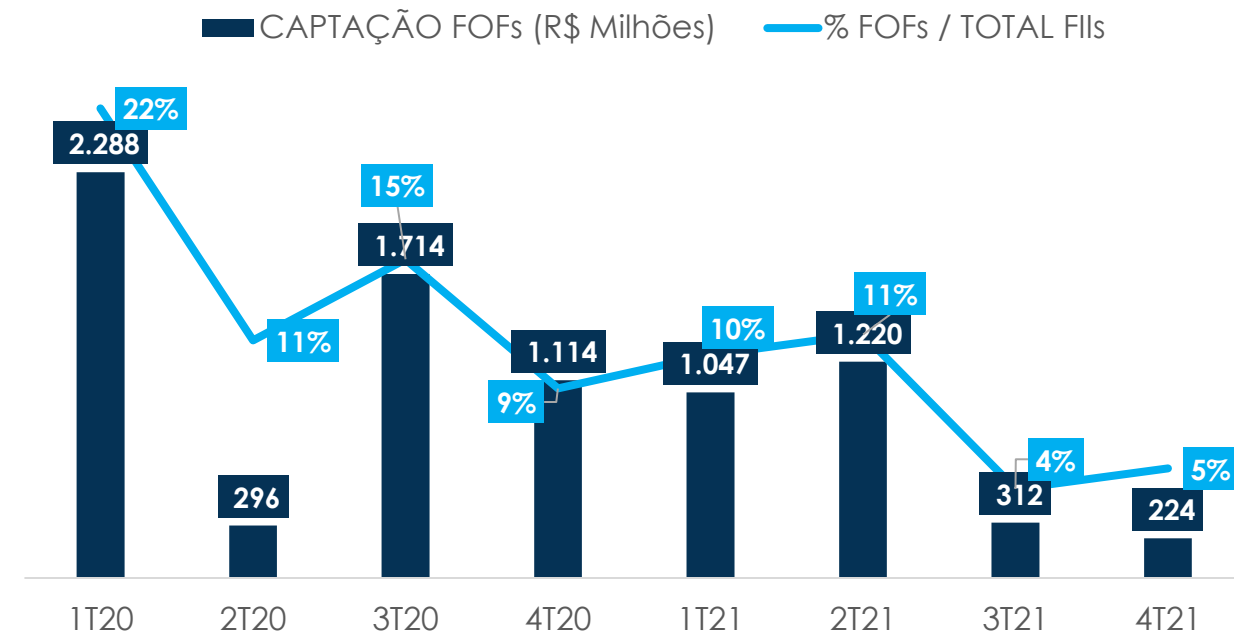
Página 237 do Prospecto Definitivo

DESDE O IPO DO MCHF11 (01/07/21), OS **FOFs APRESENTARAM DESVALORIZAÇÃO MAIOR QUE O IFIX**



Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

SITUAÇÃO ATUAL: CAPTAÇÕES DE FOFs CAÍRAM SIGNIFICATIVAMENTE. QUANDO FOFs FAZEM CAPTAÇÕES, O MERCADO DE FIIs GANHA LIQUIDEZ

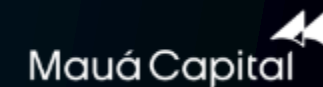


LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

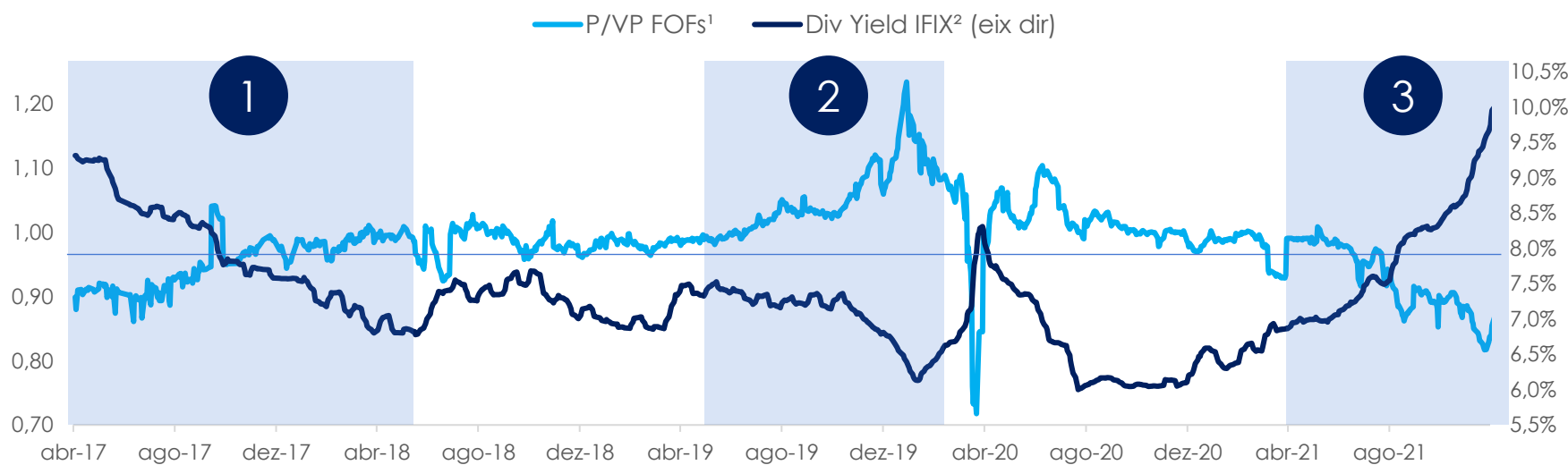
MATERIAL PUBLICITÁRIO



“ARMADILHA DOS FOFs”: FAZ COM QUE, NO GERAL, FOFs NÃO CONSIGAM CAPTAR QUANDO O MERCADO ESTÁ “BARATO”



Página 237 do Prospecto Definitivo



1 – Momento macro de queda na taxa de juros. Valorização dos FOFs abriu curta janela de captação.

2 – “Bull Market” dos Fundos Imobiliários. Recorde de ágio para os FOFs, com subsequentes captações. *Dividend yield* do IFIX em níveis historicamente baixos - “mercado caro”.

3 – Momento macro de subida na taxa de juros. FOFs com desvalorização expressiva. Janela de captação fechada com altos níveis de dividend yield do IFIX

“ARMADILHA DOS FOFs”:

Contatamos que, no geral, FOFs operam com maior ágio em momentos de mercado em alta e com maior deságio em momentos de mercado em queda.

Ou seja, conseguem fazer emissões quando o mercado está “caro” e acabam não conseguindo fazer emissões quando o mercado está “barato”.

Além disso, em momentos de queda, acabam não conseguindo girar o portfólio e fazer novas boas compras, pois precisam realizar prejuízo – impacto na distribuição.

(1) Metodologia de seleção e ponderação dos fofs de FIs interna da mauá capital
(2) Considera média de 10 dias úteis anteriores no cálculo de dividend yield para linearização
Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



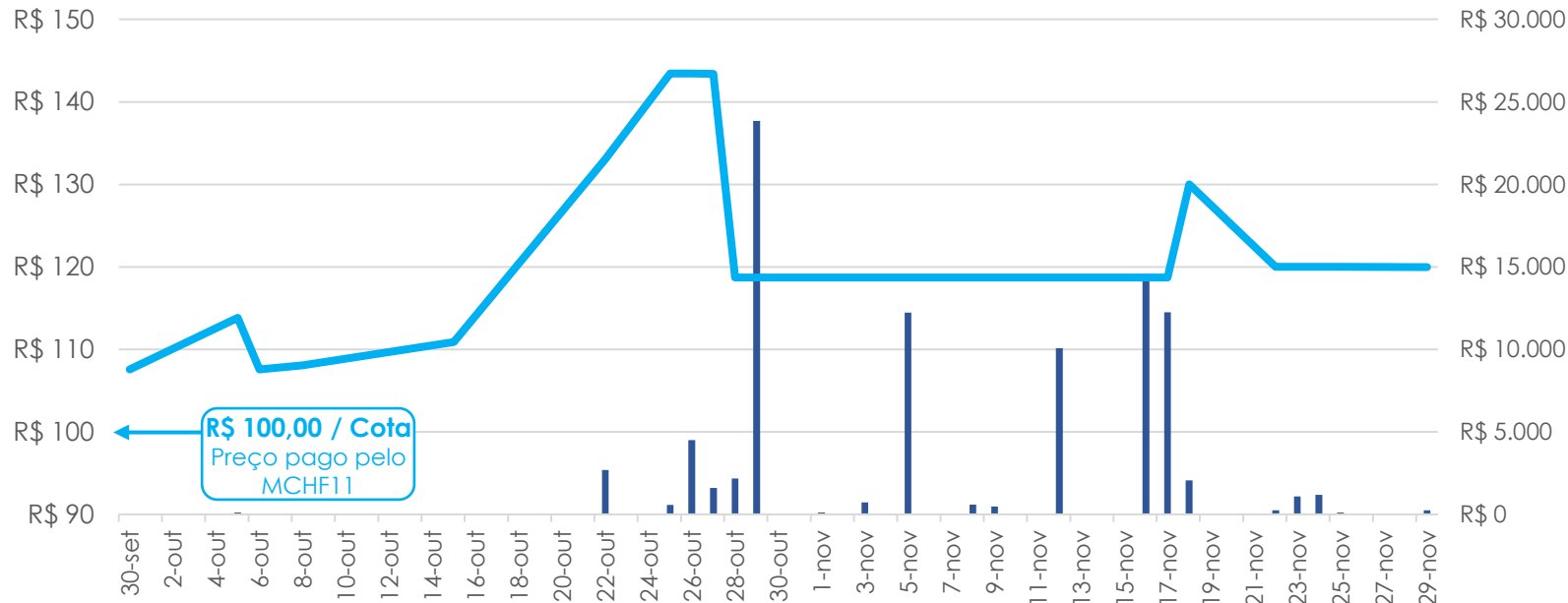
POTENCIAL DE GANHO DE CAPITAL NO MCHY11: ALÉM DE PAGAR ELEVADOS DIVIDENDOS, ENXERGAMOS UM POTENCIAL DE VENDA COM LUCRO

Mauá Capital

Página 231 do Prospecto Definitivo

MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD (MCHY11)

■ Volume de Negócios (dias normais¹) — Preço de Fechamento



(1) Dias nos quais não houve block trade do fundo MCHY11
Fontes: Mauá Capital e Quantum Axis

MERCADO SECUNDÁRIO: MCHY11

Início das Negociações		19/08/2021
Principais Transações (Block Trades)	Volume Fin	Preço/cota
19/08/2021	R\$ 10 milhões	R\$ 120,00
30/09/2021	R\$ 2,2 milhões	R\$ 110,54
06/10/2021	R\$ 333 mil	R\$ 110,02
08/10/2021	R\$ 420 mil	R\$ 110,50
15/10/2021	R\$ 3,2 milhões	R\$ 113,42

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESUMO ONE PAGE: CONTEXTO POSITIVO PARA A 2ª EMISSÃO DO MCHF1 1



Página 236 do Prospecto Definitivo

O QUE É O MCHF?	NO QUE ELE INVESTE?	O QUE SÃO OS	DESDE QUANDO O MCHF EXISTE?
MCHF – Mauá Hedge Fund Imobiliário Fundo Imobiliário da Mauá com mandato amplo, gestão ativa, e com visão de ciclos imobiliários	Ativos Estruturados: Foco do MCHF O objetivo principal do Fundo é alocar em operações imobiliárias exclusivas da Mauá (estruturadas), que geralmente ficam restritas a investidores institucionais	Ciclos Imobiliários? De forma tática, o Fundo também pode investir em ativos com liquidez, como outros FIs, para aproveitar movimentos de mercado	Início do Fundo: Julho-21 Naquele momento a gestão da Mauá estava menos otimista com as condições macro e os preços dos ativos líquidos.
O QUE FOI FEITO COM OS RECURSOS DO IPO? Alocação de 85% em Ativos Estruturados Por estarmos menos otimistas, protegemos o fundo de ativos que estão sujeitos a movimentos mais acentuados de mercado.	QUAL FOI O RESULTADO DESTA ALOCAÇÃO? Altos dividendos e estabilidade de cotação no mercado secundário. Superação do dividend yield do IFIX em todos os meses. Rentabilidade acumulada de + 4,05% em 6 meses (CDI: 2,31%)	IFIX -6,4% no Período Enquanto isso o IFIX caiu de forma significativa. O MCHF ficou protegido.	MAS E DAQUI PARA FRENTE? Enxergamos que o mercado está descontado A deterioração de mercado, principalmente por variáveis macroeconômicas abriu novas oportunidades de investimentos
MCHF: 2ª Emissão de Cotas Por isso, enxergamos nova janela de captação, com alto potencial de retorno	ONDE OS NOVOS RECURSOS SERÃO ALOCADOS? Alocação em novos deals Estruturados (75% do Fundo) Operações novas em pipeline com garantias e taxas que não víamos há pelos menos 2 anos	Alocação em FIs descontados (25% do Fundo) Também vemos oportunidades de ganhos de capital em fundos imobiliários demasiadamente descontados	Dividend Yield: 14% a.a. nos próximos 12 meses¹ Manutenção do elevado patamar de distribuição, considerando premissas conservadoras de inflação ²

1 – Não representa promessa ou garantia de rentabilidade
2 – Premissa de inflação para os próximos 12 meses de 5,02% , conforme Boletim Focus

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



AGENDA

MCHF11: 2ª EMISSÃO DE COTAS

- 
- 1 _ Resumo da Oferta
 - 2 _ Mauá Capital Institucional
 - 3 _ Momento de Mercado
 - 4 _ Características da Oferta**
 - 5 _ Fatores de Risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Mauá Capital 

33/35

Oferta	Via Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Emissão	2ª (segunda) Emissão de Cotas
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM
Taxa de Administração	0,95% (noventa e cinco décimos por cento) ao ano
Taxa de Performance	20% sobre o resultado que exceder a performance do IFIX (índice de Fundos de Investimentos Imobiliários), provisionada mensalmente e paga semestralmente
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A..
Assessores Legais	i2a advogados e Souza Mello Torres advogados
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Subscrição por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, será de R\$ 10,00 (dez reais)
Investimento Mínimo por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Quantidade Inicial de Cotas	Até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

33/35

Distribuição Parcial da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitando o Montante Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Tipo e Prazo do Fundo	Fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido resgate de cotas
Local de Admissão e Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Destinação dos Recursos	Observada a política de investimentos do Fundo prevista em seu Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aplicação pelo Fundo primordialmente em Cotas de FII, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Ativos de Liquidez
CrITÉrios de Colocação	Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Mauá Capital 

Público Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme previsto no Regulamento
Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 113 a 141 do Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NO FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRONOGRAMA

33/35

20/dez/21	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3
04/jan/22	Registro da Oferta
24/jan/22	Divulgação do Anúncio de Início
24/jan/22	Divulgação do Prospecto Definitivo
01/fev/22	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador
01/fev/22	Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)
09/fev/22	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3
11/fev/22	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3
14/fev/22	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador
14/fev/22	Data de Liquidação do Direito de Preferência
15/fev/22	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência
22/fev/22	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)
23/fev/22	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)
02/mar/22	Data de Liquidação da Oferta
03/mar/22	Data de Liquidação no Escriturador
07/mar/22	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



AGENDA

MCHF11: 2ª EMISSÃO DE COTAS

- 
- 1 _ Resumo da Oferta
 - 2 _ Mauá Capital Institucional
 - 3 _ Momento de Mercado
 - 4 _ Características da Oferta
 - 5 _ Fatores de Risco**

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

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

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

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

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos 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 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.

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 Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os 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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco de Mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

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 Alvo. 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 Alvo. 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.

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, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Existe o risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Risco de desempenho passado

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

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.

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

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 de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos 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 Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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

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

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

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco operacional

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

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas 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 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário 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.

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. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, 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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

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 Cotas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de disponibilidade de caixa

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores.

Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos de Liquidez

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos 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 do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do 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, 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 Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Cotas de FI e, complementarmente, pelos demais Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá 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.

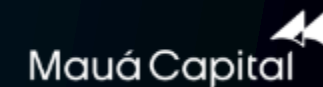
Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

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

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão 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, o que poderá afetar diretamente o Fundo. 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 os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) e/ou por quaisquer fundos de investimento investido, 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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir 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.

Risco de desvalorização dos imóveis

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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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.

Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

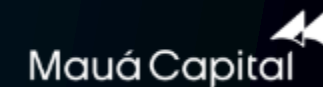
Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes,

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração 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/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

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

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

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

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

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

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos

O investimento em Ativos inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos. O Fundo poderá não ter sucesso na execução das garantias e, adicionalmente, as garantias constituídas em favor dos Ativos poderão não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo.

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

A importância do Gestor

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

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

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

II. Riscos relativos à Oferta.

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 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 Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” e as Pessoas Vinculadas.

Risco de potencial conflito de interesse

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 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. Ainda, é possível que o Administrador apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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 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, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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, Gestor, consultor especializado ou 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.

Conforme aprovado na Consulta Formal de 20 de julho de 2021, o Fundo poderá (i) adquirir Cotas de FII administrador e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, inclusive a aquisição de cotas do Mauá Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário (“MCHY”), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 (“Ofício-Circular SRE nº 01/2021”), os critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia da Consulta Formal; e (ii) adquirir ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Artigo 34, combinado com o Artigo 20, parágrafo único, ambos

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/35

da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo), observados os critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia; também a aquisição de ativos conflitados em ofertas restritas (regidas, atualmente, nos termos da Instrução CVM 476, desde que atendidos os respectivos critérios de elegibilidade cumulativamente, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34 da Instrução CVM 472).

Na data do Prospecto, o Fundo possui 87% (oitenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. A aquisição de referidos ativos conflitados foi aprovada pelos Cotistas representando 39,14% das Cotas em circulação do Fundo por meio da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio da Consulta Formal realizada em 20 de julho de 2020.

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

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 Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário 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 Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 Cotas.

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

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3” do Prospecto Definitivo, as 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 Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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 Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco



Páginas 113 a 143 do Prospecto Definitivo

33/38

ordens de investimento e Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

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

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de 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 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 depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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 Emissão 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.

Informações contidas no 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 no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

III. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

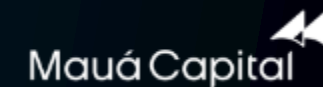
A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Outras Informações



Página 82 do Prospecto Definitivo

33.38

O Prospecto Definitivo, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" 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 "Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em, "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);
- (iii) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.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", clicar em " Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);
- (iv) **B3:** www.b3.com.br (neste website e 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 "Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" a opção desejada);
- (v) **Fundos.Net:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE MATERIAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Time de Distribuição

Mauá Capital 



Investidor Varejo

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Raphaella Oliveira
Aline Ficher

(11) 3075-0554

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Dante Nutini
Guilherme Gatto
Gustavo Padrão

(11) 4871-4401

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM
COMO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL