

MATERIAL PUBLICITÁRIO



RIZA

1ª EMISSÃO DE COTAS DO RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Coordenador Líder



No valor de, inicialmente,

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)



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

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 Riza Gestora de Recursos 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 primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – Riza Akin (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Primeira 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 Definitivo**”), 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 Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo, que conterá informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, administrador do Fundo (“**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 de cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

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

Disclaimer

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das 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.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações de Regulados”, em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário – Riza Akin”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar em “Documentos Eventuais” e, na página seguinte, clicar em “Exemplar do Regulamento”).

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

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS PROSPECTOS DEFINITIVO 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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Riza Asset
Management



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

Propósito e Pilares

A Riza nasce com o propósito de otimizar o mercado de crédito, permitindo aos investidores acesso a oportunidades geralmente restritas às grandes instituições financeiras ou aos detentores de capital



Desde os primeiros conceitos da Gestora, os pilares de Talentos, Tecnologia e Ética sempre foram requisitos presentes em tudo que pensamos, e dessa forma consolidaram-se como a identidade da empresa.



TALENTOS

Com as pessoas certas, alinhadas em uma única cultura, compartilhando os mesmos princípios, atingiremos o mais elevado nível de excelência. A empresa é horizontal e estruturada com o foco nas responsabilidades e não nos cargos.



TECNOLOGIA

Temos enraizada a convicção de que o uso de tecnologia de ponta é fundamental para o ganho de eficiência, de inteligência e de agilidade nas tomadas de decisão e no monitoramento de riscos do portfólio.



ÉTICA

Pilar essencial em todas as esferas de relacionamento, seja com parceiros, dentro do Grupo Riza, com clientes e na concorrência. Queremos criar novas formas de aumentar a governança e a transparência na gestão de recursos.

Fonte: Riza

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

Princípios de Negócios

Nossos 5 princípios de negócio formam uma cultura única e definem a forma como nos relacionamos e tomamos decisões



TRANSPARÊNCIA

Adotar e confiar que a transparência absoluta reduz ineficiências na comunicação e acelera o aprendizado de todos na empresa.



COLABORAÇÃO

Permite alcançar com excelência os objetivos traçados, uma vez que utilizamos diferentes expertises de forma eficiente.



GERAÇÃO DE VALOR

Só há geração de valor para a empresa se houver para os investidores, de forma consistente.



OWNERSHIP

Ter todos alinhados ao negócio e às estratégias forma profissionais completos na gestão de portfólio, de pessoas e de processos.



INOVAÇÃO

Inovar em processos e modelos cria um ambiente que visa eliminar ineficiências de custo e tempo, tornando a empresa mais competitiva.

Princípios de Gestão

Os princípios de gestão garantem o alinhamento entre os membros da gestora e os investidores, e norteiam a estrutura de todos os produtos que oferecemos

Alinhamento com Cotistas

-  Receber **apenas dois tipos de receita**: taxa de **administração** e taxa de **performance** (não cobramos *fee* de estruturação)
-  Alinhar no curto, médio e longo prazos os funcionários e sócios com o negócio
 - Patrimônio atual dos principais executivos investido nos fundos da Riza Asset Management
 - Remuneração dos sócios e funcionários de gestão com *trigger* de reinvestimento nas próprias estratégias e fundos
 - Retenção de remuneração nos fundos de coparticipação de 3, 4 a 5 anos

Valor para Investidores

-  **Inovar em soluções e estruturas para instrumentos de renda fixa**, de forma a perceber assimetrias e criar opcionalidade de ganhos acima da média do mercado
-  Estruturação de forma a gerar ativos com **máximo retorno e liquidez possíveis**
-  Balancear oportunidades nos portfólios de forma a **gerar alfa com baixa correlação** com os mercados tradicionais

Gestão sem conflitos

-  **Monitoramento de todo o mercado**, através do relacionamento com Bancos, Boutiques, Gestoras, Corretoras, Empresas e Distribuidores
-  **100% independentes**

Fonte: Riza

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

Estrutura da Gestora

Priorizamos uma estrutura matricial, fomentando a colaboração e a integração entre as equipes de gestão corporativa e gestão de portfólios



Fonte: Riza

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

Equipe Riza

1



Daniel Lemos
CEO Riza e
Gestor FII Akin

Fundou a Riza Asset Management em Outubro de 2019

Iniciou sua carreira no Banco Pactual em 2000, na área de Renda Fixa, e permaneceu até 2007. Entre 2007 e 2010, foi sócio e gestor na Mauá Sekular Investimentos e Octante Capital. De 2010 a 2011, atuou como gestor de Renda Fixa no Credit Suisse Hedging Griffo.

Em 2012, ingressou na XP Investimentos onde se tornou **Presidente do Comitê de Produtos**, sendo o sócio responsável pelas áreas de Renda Fixa, Fundos, Renda Fixa Internacional, Previdência, Seguros, Fundos Imobiliários e Mercado de Capitais. Entre 2012 e 2019, foi membro dos Comitê de Diretoria, Riscos Operacionais, Tecnologia, Crédito e Tesouraria. Entre 2017 e 2019, assumiu também o cargo de **COO** e **Diretor de Tecnologia**. Durante seu período na XP Investimentos, foi responsável pela originação, estruturação e distribuição de mais de **R\$ 4,9 bilhões em CRI** e **R\$ 3,0 bilhões em FII**

Formação: Engenharia de Produção pela UFRJ

2



Renato Jerusalmi
Renda Fixa

Início Riza: março de 2020

Iniciou sua carreira em 2004 no Banco Pactual e foi analista sênior de crédito *sell side* e *buy side* até 2008, quando foi cursar o MBA em Londres. Em 2010, retornou ao BTG Pactual como analista de *Private Equity* e atuou como Diretor Financeiro de duas empresas do portfólio. Em 2016, se tornou Head de Finanças e RI da PetroRio.

Em 2018 entrou na JGP como analista sênior de crédito, cobrindo crédito offshore e o high yield local.

Formação: Engenharia de Produção pela PUC-Rio; MBA pela London Business School (graduado com honras)

2



Breno May
Renda Fixa

Início Riza: julho de 2020

Iniciou sua carreira na Shell em 2016 onde integrou a área de finanças para lubrificantes.

Em 2017, ingressou na Leste Investimentos, onde atuou como Analista de Operações e Analista de Crédito.

Formação: Engenharia de Produção pela PUC-RIO

Fonte: Riza

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

Equipe Riza



Gustavo Campos
Direct Lending

Início Riza: fevereiro de 2020.

Iniciou sua carreira em 2004 no Banco BBM, sempre com foco em crédito corporativo. Entre 2010 e 2011, atuou no Banco Fibra.

Em 2011, retornou ao BBM onde atuou como Gerente de Relacionamento dos segmentos *Corporate* e *Large Corporate*. Em 2014 foi o responsável pela criação da área de *Structuring & Sales*. A partir de 2016 passou a ser o responsável por toda a plataforma *Large Corporate*, assim como pela *Chinese Desk*.

Formação: Economia pela PUC-Rio; MBA em Finanças pela FGV-RJ



Fernando Gomes
Direct Lending

Início Riza: março de 2020

Iniciou sua carreira em 2013 no Banco PAN na área de Crédito Corporativo, onde permaneceu até maio de 2017. Atuou também na área de Crédito Corporativo no Banco Santander no mesmo ano. Em 2018, se juntou à mesa de *Special Situations* do BTG Pactual.

Em 2019, se associou à Nexgen Capital, escritório de agentes autônomos.

Formação: Administração na FGV-SP



Gabriel Verardino
Direct Lending

Início Riza: julho de 2020

Iniciou sua carreira em 2018 na Enforce Asset Management, gestora controlada pelo BTG Pactual, atuando na área de estruturação de *non-performing loans* e *distressed real estate*

Formação: Economia pelo Insper

Fonte: Riza

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

Equipe Riza



Lucas Sá
Securitização

Início Riza: dezembro de 2019

Iniciou sua carreira no Itaú BBA em 2015 na área de *Corporate Investment Banking*.

Em 2016 ingressou no *Investment Banking* da XP, onde atuou a maior parte do tempo em *Structured Finance*

Formação: Administração de Empresas pelo Insper



Rafael Osaku
Securitização

Início Riza: maio de 2020

Iniciou sua carreira na área de *Investment Banking* da XP Investimentos em 2018, atuando no time de M&A e ECM.

Em janeiro de 2019, migrou para o time de *Structured Finance*.

Formação: Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo; Master of Science em Management Engineering com ênfase em Finanças pela Politecnico di Milano



Victor Gomieri
Venture Debt

Início Riza: março de 2020.

Iniciou sua carreira em 2008 no Bank of America Merrill Lynch como *Financial Analyst*. Em 2010, ingressou na Invest Tech Brazil, onde ficou oito anos, assumindo o cargo de Diretor e Sócio.

Em 2018, fundou a Naia Capital Gestão de Investimentos.

Formação: Administração de Empresas pela FAAP



Clemente Lacerda
Venture Debt

Início Riza: fevereiro de 2020

Iniciou sua carreira na JGP Asset Management em 2016 no programa de trainee, onde permaneceu até Julho de 2018 após atuar como Analista de FX & *Derivatives* e Analista Gerencial no *Backoffice*.

Formação: Economia pelo IBMEC-RJ (graduado Magna Cum Laude); Especialização em Venture Capital pela Haas School of Business, University of California Berkley; Master of Science Finance pela National University of Singapore

Fonte: Riza

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

Equipe Riza

6



Paulo Prado
Agronegócio

Início Riza: fevereiro de 2020

Iniciou sua carreira na Citrosuco em 2011 e entre 2012 e 2016, atuou como Gerente de Relacionamento no Banco Pan e no Banco BOCOM BBM, cobrindo os setores de Revendas Agrícolas, Sucroalcooleiro e Produtores Rurais em todo o território nacional.

A partir de 2016, foi Head Regional de Agronegócio no Itaú BBA, responsável pela gestão comercial e atendimento dos grandes produtores rurais e agroindústrias nas regiões Norte, Nordeste, Goiás e Minas Gerais.

Formação: Engenharia de Produção pela Universidade Federal de São Carlos

6



Gustavo Germano
Agronegócio

Início Riza: abril de 2020

Iniciou sua carreira na Bunge em 2015, onde atuou em Financial Risk Management. Posteriormente, atuou como gestor comercial no Paraná e nas mesas trading de milho, óleo de soja e biodiesel.

Em 2019 foi Gerente de Relacionamento Agro do Itaú BBA, com foco no gerenciamento do portfólio de crédito para grandes produtores rurais na região Norte e Nordeste.

Formação: Engenharia Agrônômica pela Universidade Federal de Viçosa

6



Gabriel Machado
Agronegócio

Início Riza: abril de 2020

Iniciou sua carreira na Bunge em 2017. Em 2018 atuou como Gerente de relacionamento *corporate* no Banco BOCOM BBM

Em 2019, exerceu a função de Gerente de Relacionamento Agro no Itaú BBA atendendo grandes produtores rurais nos estados de Goiás e Minas Gerais.

Formação: Engenharia Agrônômica pela Universidade Federal de Viçosa; Global Agribusiness pela Arizona State University

Fonte: Riza

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O FII Riza
Akin

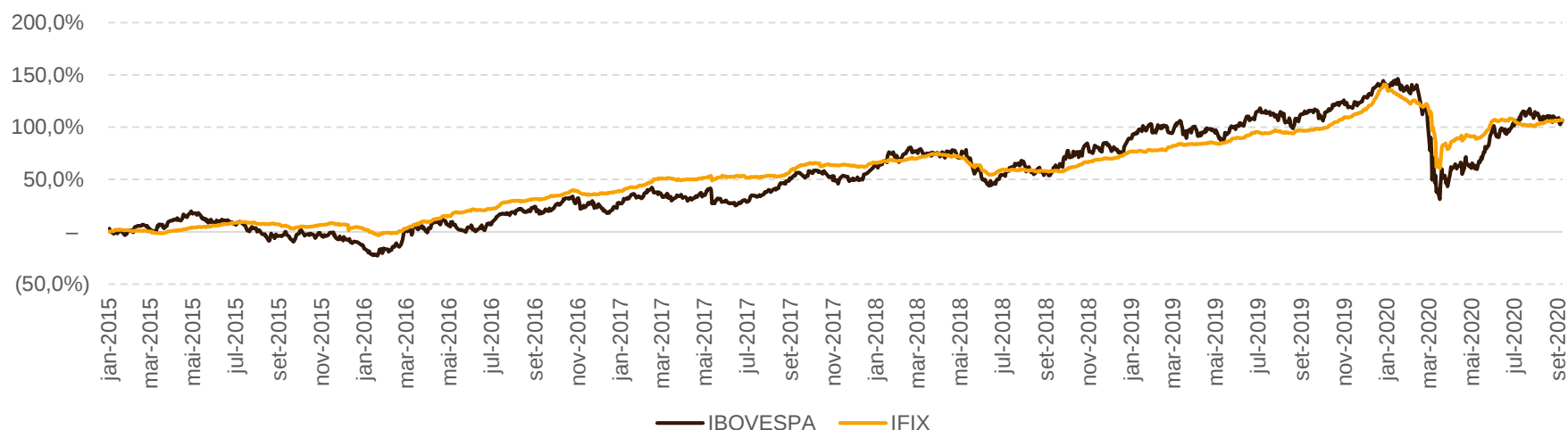


**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Por que investir em FIs?

Na visão do gestor, por possuírem retorno histórico semelhante ao de ações listadas com a vantagem de risco inferior, Fundos de Investimento Imobiliários são uma opção interessante de diversificação de carteira

Retorno acumulado do Ibovespa vs IFIX¹



Ibovespa:

- Retorno acumulado²: **13,7% a.a.**
- Volatilidade³: **27,4% a.a.**

vs.

IFIX:

- Retorno acumulado²: **13,7% a.a.**
- Volatilidade³: **10,1% a.a.**



No período analisado, o IFIX teve retorno similar ao Ibovespa, com volatilidade inferior

Fonte: Riza, Bloomberg, B3; Notas: (1) Entre os dias 02/01/2015 e 14/09/2020; IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários; (2) Retorno acumulado anualizado em base 252 dias úteis; (3) A Volatilidade foi calculada através do desvio padrão dos retornos diários, anualizado em base 252 dias úteis

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

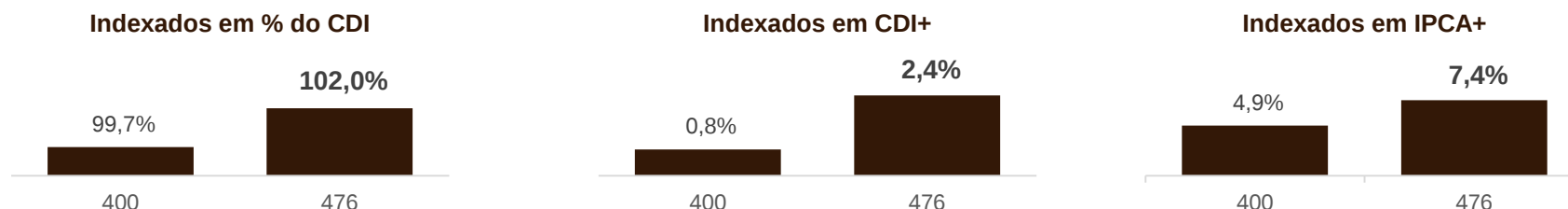
Por que investir em FIs de CRI?

Os FIs, por serem investidores profissionais, têm acesso às Ofertas 476, não destinadas ao público geral. Assim, podem investir em uma maior variedade de CRI com remuneração média mais elevada

Diferenças entre emissões 400 e 476 de CRI em termos de volume e quantidade¹

Oferta	Público Alvo	Quantidade de Investidores	Volume Emitido (R\$MM)	Quantidade de CRI Emitida	
400	Público em Geral ²	Sem restrição de números	10.573	56	Geralmente, tipo de Oferta em que pessoas físicas investem em CRI
476	Investidor Profissional	Oferta para 75 e investimento por 50, no máximo	68.232	1.132	Geralmente, acessível apenas para investidor institucional (ex.: FI)

Diferenças entre emissões 400 e 476 de CRI em termos de spread médio sobre indexador¹



Fonte: Riza, B3 | Nota: (1) Baseado em consulta feita da URL <https://www.cetip.com.br/tituloscri> em 15/09/2020; foram levados em consideração apenas os CRI com data de emissão a partir de 01/01/2014; (2) Algumas Ofertas 400 são oferecidas apenas para Investidores Qualificados

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

Por que investir no FII Riza Akin?

O intuito do FII Riza Akin é oferecer aos seus cotistas um portfólio diversificado e pouco correlacionado aos demais fundos de CRI do mercado, com equipes de gestão especializadas e dedicadas



RZAK11 | FII multimercado de CRI

Acreditamos que o FII Riza Akin terá 3 diferenciais que o tornam uma opção interessante para diversificação da carteira

A Diversificação de Ativos

-  O CRI é um instrumento que permite diferentes combinações de estrutura em diversos aspectos, como liquidez, tipo de risco, garantias e indexador
-  Acreditamos que uma carteira balanceada possui diversificação entre as possíveis combinações de estrutura



B Diversificação em Setores

-  O CRI é um instrumento voltado para financiamento imobiliário, e buscaremos operações de crédito nos segmentos tradicionais deste mercado
-  Além disso, para aumentarmos a diversificação do fundo, exploraremos oportunidades em outros setores



C Gestão Especializada

-  O CRI pode demandar um alto grau de dedicação para o acompanhamento de seus diversos riscos, processos operacionais e garantias
-  Acreditamos que equipes especializadas e dedicadas são a maneira mais adequada de gerir uma exposição a CRI

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

A Diversificação de Ativos

Por meio de uma gestão ativa do portfolio, atingiremos uma diversificação em termos de nível de risco-retorno, liquidez, pulverização do risco, garantias e indexadores

Diferentes aspectos da estrutura de um CRI sob a ótica da Riza



Fonte: Riza

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

B Diversificação em Setores

Em nossa opinião, a diversificação entre setores é fundamental para evitarmos uma exposição de nossos cotistas em um setor específico e aproveitarmos oportunidades em novas tendências de mercado

Segmentos Imobiliários Tradicionais

 Investiremos nos segmentos imobiliários tradicionais, como nos seguintes exemplos de operações:

- **Residencial:** incorporadoras (risco corporativo), carteiras de home-equity
- **Loteamentos/ multipropriedade:** compra de carteiras de contratos de vendas
- **Hotéis:** reforma de quartos ou securitização de fluxo de receita
- **Logístico/ Industrial:** antecipação de contratos de built-to-suit
- **Shopping Centers:** reformas de lojas, securitização de contratos de aluguel
- **Lajes Corporativas:** construção ou securitização de contratos de aluguel



Outros Setores

 Mas também pretendemos explorar oportunidades em setores não usuais para operações imobiliárias:

- **Geração distribuída de energia:** securitização do contrato de aluguel de plantas fotovoltaicas
- **Portos e aeroportos:** reforma de ativos operacionais
- **Varejo:** financiamento da reforma de lojas para grandes redes varejistas
- **Tecnologia:** empréstimos para investimentos de expansão; dada a especificidade e potencial enxergado, temos um **núcleo de gestão dedicado ao setor de tecnologia**
- **Agronegócio:** desmobilização de ativos logísticos de empresas da cadeia; dada a especificidade e potencial enxergado, temos um **núcleo de gestão dedicado ao agronegócio**

c Gestão Especializada

Página 304 do Prospecto

A Riza possui núcleos de gestão especializados responsáveis por analisar as estruturas e acompanhar as operações do fundo

O Gestor **Daniel Lemos** é o responsável pela **aprovação das operações e alocação** no Fundo

Núcleo de gestão	Escopo	Origem	% PL	Retorno-alvo ¹	Exemplo de operação
1 Renda Fixa	Compra de CRI corporativo	Club deals; mercado primário e secundário	5%-40%	CDI + 2,5% – 3,5% a.a.	CRI <i>High Grade</i>
2 <i>Direct Lending</i>	Operações de crédito direto <i>high yield</i>	Club deals	25%-40%	CDI + 5,0% – 6,0% a.a.	Empréstimos lastreados em contratos de aluguel
3 Securitização e Carteiras	Compra de carteiras de recebíveis	Club deals	25%-40%	CDI + 4,5% – 5,5% a.a.	Carteiras residenciais, de loteamento, e <i>home equity</i>
4 <i>Venture Debt</i>	CRI com empresas de tecnologia	Club deals	5%-15%	CDI + 5,5% – 6,5% a.a.	Empréstimos para investimento (<i>CapEx</i>)
5 Agronegócio	CRI com empresas do agronegócio/ produtores rurais	Club deals	5%-15%	CDI + 5,0% – 6,0% a.a.	Realavancagem ou <i>sales & leaseback</i> de ativos logísticos

Fonte: Riza | Notas: (1) Retorno-alvo equivalente em variação do CDI + *spread*; o Fundo terá ativos referenciados a outros indexadores

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

Análise de Crédito

Cada núcleo de gestão possui uma metodologia específica de análise de crédito e *rating* interno, que considera as peculiaridades de cada tipo de operação

Análise	Estudo Realizado	1 Renda Fixa	2 Direct Lending	3 Securitização e Carteiras	4 Venture Debt	5 Agronegócio
Setor	Análise Macroeconômica	✓	✓	–	✓	–
	Análise Microeconômica	✓	✓	–	✓	–
	Ambiente Regulatório	✓	✓	✓	✓	–
	Estudo de Comparáveis	✓	–	–	✓	–
Corporativo	Posicionamento Estratégico	✓	✓	–	✓	✓
	Acionistas, Management e Governança	✓	✓	✓	✓	✓
	Sustentabilidade Ambiental e Social	✓	✓	✓	✓	✓
	Histórico e Modelagem Financeira	✓	✓	–	✓	✓
	Credores e Histórico como Devedor	–	✓	–	–	✓
	Indicadores de <i>Valuation</i>	✓	–	–	✓	–
	Análise de Riscos e Rating	✓	✓	–	✓	✓

Fonte: Riza

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

Análise de Crédito

Cada núcleo de gestão possui uma metodologia específica de análise de crédito e *rating* interno, que considera as peculiaridades de cada tipo de operação

Análise	Estudo Realizado	1 Renda Fixa	2 Direct Lending	3 Securitização e Carteiras	4 Venture Debt	5 Agronegócio
Carteira	Estatísticas Demográficas	–	–	✓	–	–
	Estatísticas de Performance	–	–	✓	–	–
	Modelagem da Carteira	–	–	✓	–	–
	Originadores, Cedentes e Tomadores	–	–	✓	–	–
	Prestadores de Serviço	–	–	✓	–	–
	Análise de Riscos e Rating	–	–	✓	–	–
Ativo	Termos e Condições	✓	✓	✓	✓	✓
	Garantias	✓	✓	✓	✓	✓
	Indicadores de <i>Valuation</i>	✓	✓	✓	✓	✓
	Análise de Riscos e Rating	✓	✓	✓	✓	✓

Fonte: Riza

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

Pipeline de Ativos

Atualmente, a equipe de gestão do FII Riza Akin assinou compromissos vinculantes ou está em negociações para adquirir as seguintes operações

	Estratégia	Tipo Risco	Instrumento	Setor	Mercado	Duration	Volume	Retorno	Rating/LTV ¹	Etapas
3	Securitização	Pulverizado	FII	Residencial	Secundário	2,0	R\$ 15MM	IPCA + 6,75%	70%	Warehousing ²
1	Renda Fixa	Corporativo	CRI	MCMV ⁴	Primário	6,5	R\$ 50MM	CDI + 3,625%	AA+	Assinado ³
2	Direct Lending	Pulverizado	CRI	Residencial	Primário	3,0	R\$ 50MM	CDI + 4,5%	75%	Assinado ³
3	Securitização	Pulverizado	CRI	MCMV ⁴	Primário	1,8	R\$ 50MM	9,0% pré	80%	Assinado ³
3	Securitização	Pulverizado	CRI	Home Equity	Primário	3,0	R\$ 50MM	IPCA + 5,4%	75%	Assinado ³
3	Securitização	Pulverizado	CRI	Energia	Primário	7,0	R\$ 25MM	IPCA + 10,0%	80%	Assinado ³
1	Renda Fixa	Corporativo	CRI	Financeiro	Primário	7,0	R\$ 50MM	CDI + 1,5%	AAA	Aguardando Assinatura ³
1	Renda Fixa	Corporativo	CRI	Shopping	Primário	8,0	R\$ 50MM	IPCA + 6,75%	85%	Aguardando Assinatura ³
2	Direct Lending	Corporativo	CRI	Comercial	Primário	5,0	R\$ 25MM	CDI + 9,0%	80%	Aguardando Assinatura ³
3	Securitização	Pulverizado	CRI	Energia	Primário	7,0	R\$ 40MM	IPCA + 9,0%	80%	Aguardando Assinatura ³
3	Securitização	Pulverizado	FII	Loteamento	Primário	4,0	R\$ 50MM	IPCA + 12,0%	65%	Aguardando Assinatura ³
3	Securitização	Pulverizado	CRI	Concessão	Primário	3,5	R\$ 45MM	CDI + 7,0%	70%	Análise
3	Securitização	Pulverizado	CRI	Loteamento	Primário	4,5	R\$ 50MM	IPCA +10%	70%	Análise
4	Venture Debt	Corporativo	CRI	Marketplaces	Primário	3,0	R\$ 30MM	14,5% pré	80%	Análise
5	Agronegócio	Corporativo	FII	Cítricos	Primário	7,5	R\$ 25MM	IPCA + 6,5%	85%	Análise
Total							R\$ 605MM			

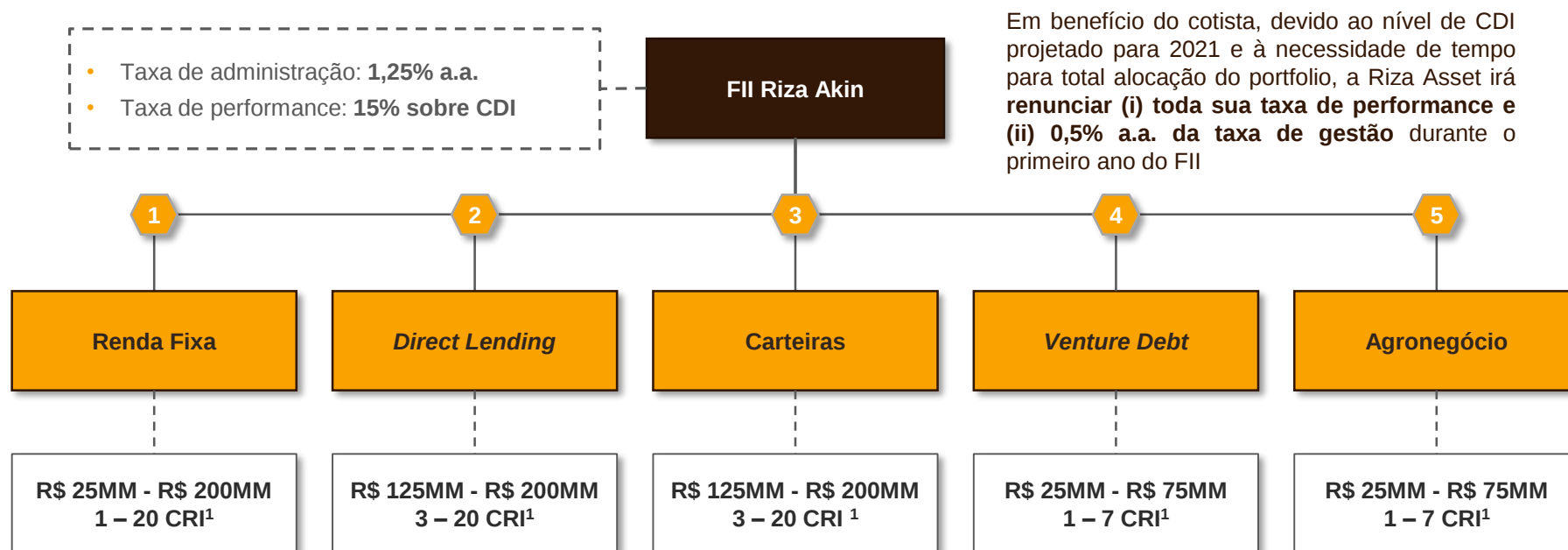
Fonte: Riza | Nota: (1): Rating do devedor, garantidor ou operação | Loan to Value significa o percentual de saldo devedor em relação à garantia; (2) Operação adquirida por fundo gerido pela Riza para posterior compra pelo Fundo; (3) Referente a documento com Termos e Condições vinculantes; (4) Minha Casa Minha Vida

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

Estrutura do Fundo

O volume da oferta será alocado nas diferentes estratégias com as características abaixo, a fim de atingir os objetivos descritos anteriormente

Estrutura pretendida pós Oferta



Fonte: Riza | Nota: (1): Assumindo uma concentração por ativo entre 2,0% e 10,0% do patrimônio líquido do fundo

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

Estudo de Viabilidade

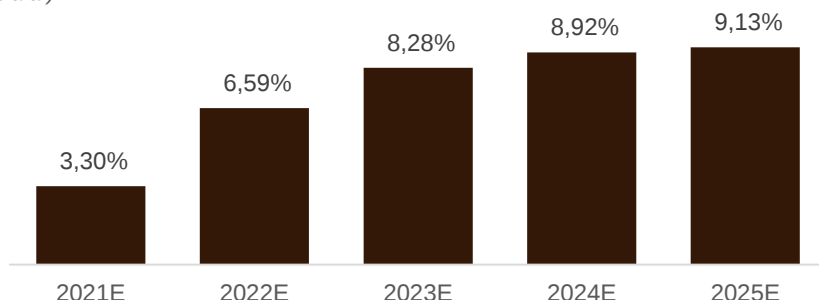
Em conjunto com as operações do pipeline apresentadas anteriormente, o Estudo de Viabilidade foi realizado considerando:

Premissas gerais

-  Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição de 100% do resultado caixa do Fundo
-  Operações conforme pipeline e Estudo de Viabilidade
-  Caixa reinvestido a uma taxa de 80% do CDI pós impostos e tributos
-  Custos Recorrentes conforme Estudo de Viabilidade e Custos da Oferta conforme Prospecto

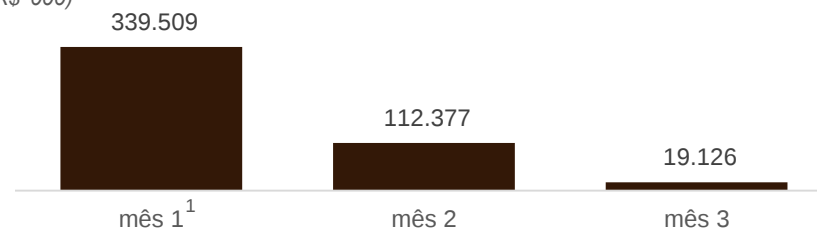
Premissa de CDI anual

(% a.a.)



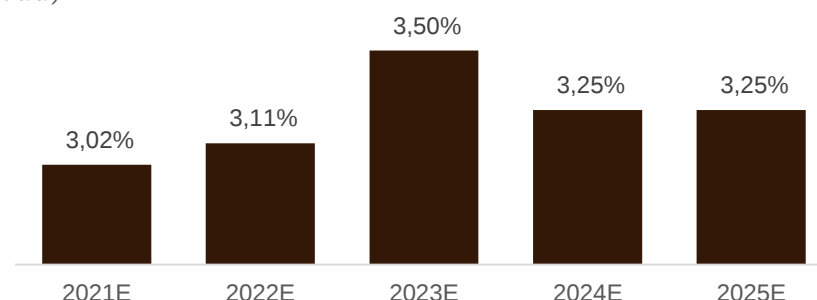
Premissa de cronograma de desembolsos

(R\$ '000)



Premissa de IPCA anual

(% a.a.)



Fonte: Riza; B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/); Bacen (<https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>) | Notas: (1) Consideramos o mês 1 como o primeiro mês corrido completo do fundo, ou seja, o mês encerrado em 31 de janeiro de 2021

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

Estudo de Viabilidade

Com base nas premissas descritas anteriormente, chegou-se à seguinte estimativa de resultado anual, rendimento e *dividend yield* potencial para os cotistas do Fundo

DRE	unidade	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Receita Financeira	R\$ '000	51.861	56.402	57.948	60.433	60.810
(-) Custos	R\$ '000	(3.776)	(8.351)	(7.751)	(8.243)	(8.001)
Taxa de Administração	R\$ '000	(3.611)	(5.848)	(6.027)	(6.146)	(6.099)
Taxa de Performance	R\$ '000	–	(2.332)	(1.548)	(1.916)	(1.713)
Taxas CVM	R\$ '000	(49)	(51)	(52)	(54)	(56)
Taxas Anbima	R\$ '000	(7)	(7)	(7)	(7)	(8)
Taxas B3	R\$ '000	(10)	(11)	(11)	(11)	(12)
Auditoria	R\$ '000	(26)	(26)	(27)	(28)	(29)
Outros custos	R\$ '000	(73)	(76)	(78)	(81)	(84)
(=) Resultado do Fundo	R\$ '000	48.085	48.051	50.197	52.190	52.809

Análise de rendimentos	unidade	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Patrimônio Líquido	R\$ '000	485.020	487.480	488.814	486.773	485.569
Número de cotas	#	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Valor Patrimonial por cota	R\$/ cota	97,00	97,50	97,76	97,35	97,11
Valor de Emissão por cota	R\$/ cota	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Rendimento distribuído - total	R\$ '000	42.295	45.537	48.884	54.107	53.813
Rendimento distribuído - por cota	R\$/ cota	8,46	9,11	9,78	10,82	10,76
Dividend Yield (preço emissão)	%	8,5%	9,1%	9,8%	10,8%	10,8%

Fonte: Riza

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

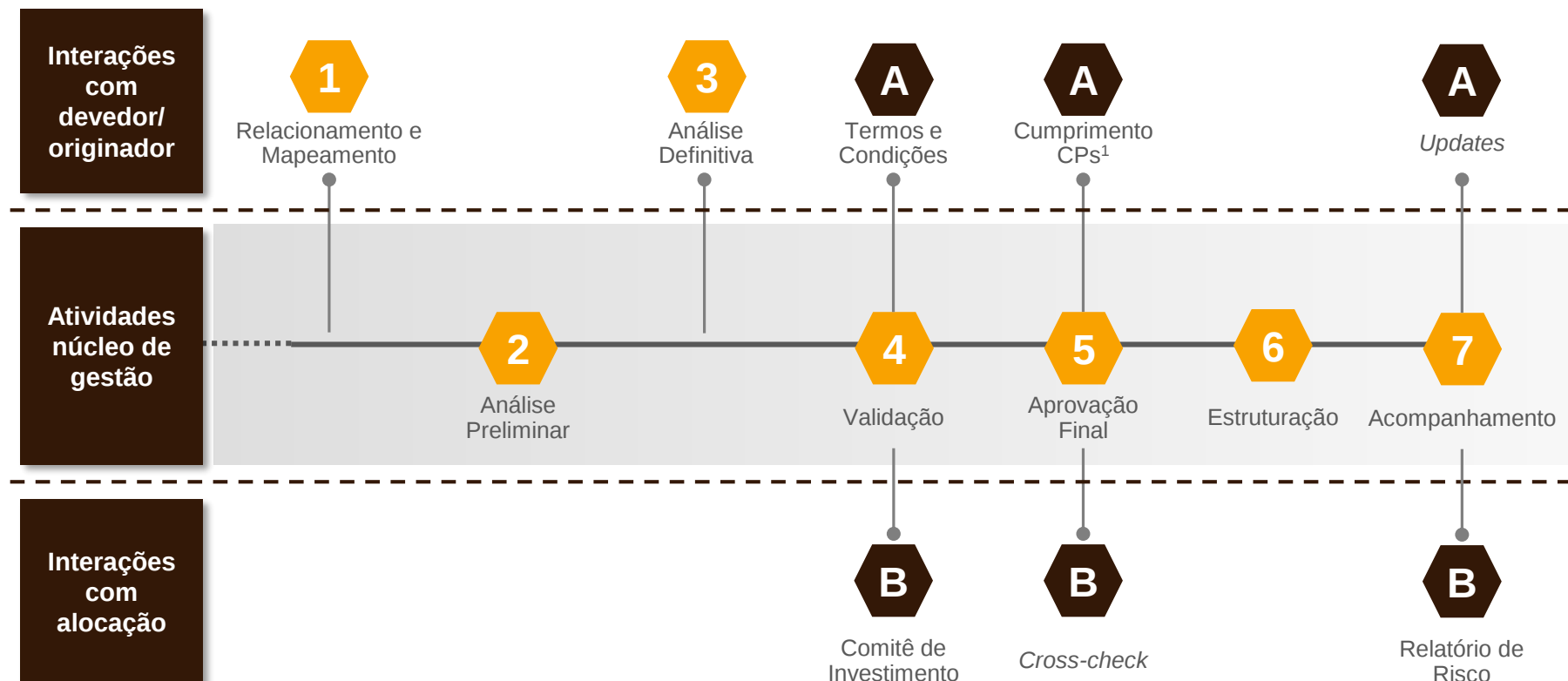
Processo de Investimento



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

Processo de Investimento

O processo de investimento consiste em etapas pré-definidas e interações recorrentes entre núcleos de gestão, alocação e devedor ou originador



Fonte: Riza | Nota: (1) Condições Precedentes

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

Processo de Investimento

1

Relacionamento & Mapeamento

- A Riza tem uma ampla rede de contatos de possíveis tomadores, distribuidores e originadores de operações de crédito. Mantemos o controle dessa rede através de nosso software de CRM¹, onde registramos todos os relacionamentos de nossos membros e todas as interações que temos com estes contatos, como reuniões e *calls*

2

Análise Preliminar

- Após a identificação de uma oportunidade de operação de crédito, o núcleo de gestão responsável conduz uma análise preliminar sob os aspectos mais relevantes como retorno potencial, mapeamento de riscos e mitigantes, liquidez, garantias, estrutura e operações similares

3

Análise Definitiva

- Caso o núcleo de gestão responsável julgue que a oportunidade esteja aderente ao perfil desejado, uma análise definitiva e mais profunda que a anterior é realizada seguindo uma metodologia de *rating* interno. Ao final da análise, o núcleo de gestão estipula quais seriam os termos e condições para a operação

4

Validação

A

- Termos e condições: a Riza e a contraparte/ originador entram em um acordo vinculante para a realização da operação, condicionada ao cumprimento das condições precedentes e demais ritos internos, como aprovação no Comitê de Investimento

B

- Comitê de Investimento: o núcleo de gestão apresenta a oportunidade para um Comitê de Investimento, realizado 4 vezes por semana. O Comitê faz sua análise e, após debater a operação com o núcleo de gestão, decide por validar ou não a operação, com possíveis condições precedentes

Fonte: Riza | Nota: (1) CRM é a sigla usada para *Customer Relationship Management* e se refere ao conjunto de práticas, estratégias de negócio e tecnologias focadas no relacionamento com o cliente; expandimos esse conceito para todos os elos da cadeia do mercado financeiro com quem interagimos; (2) composto pelo Gestor, Diretora de Compliance e demais membros necessários

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

Processo de Investimento

5

Aprovação Final

A

- Cumprimento das Condições Precedentes: o núcleo de gestão fica responsável para que o tomador/originador cumpra com as Condições Precedentes estabelecidas pelo Comitê de Investimentos

B

- *Cross check*: o cumprimento das Condições Precedentes é verificado pela área de Pesquisa e Risco, e a operação passa por análise de *Compliance*; após a validação perante nossas políticas internas, a operação recebe a Aprovação Final

6

Estruturação

- Caso seja uma operação ainda a ser estruturada, o núcleo de gestão que a analisou fica responsável por acompanhar esta etapa, dando *inputs* quando cabível, revisando todos os documentos e garantindo a formalização adequada

7

Acompanhamento

A

- *Updates*: o núcleo de gestão responsável faz o acompanhamento da operação após o desembolso, obtendo atualizações sobre informações relevantes do tomador em periodicidade definida pelo Comitê de Investimento

B

- Relatório de risco: na mesma periodicidade definida pelo Comitê de Investimento para atualização de informações, o núcleo de gestão responsável elabora um relatório de risco com os principais pontos de atenção; através deste relatório, o núcleo de Alocação acompanha todas as operações realizadas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições



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

Termos e Condições da Oferta

Gestor	Riza Asset Management
Fundo	Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Oferta	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Preço de Emissão	R\$ 100,00
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 500.000.000,00, sem considerar Lote Adicional, correspondente a 5.000.000 Cotas.
Investimento Mínimo	100 Cotas, totalizando R\$ 10.000,00 por Investidor.
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas.

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

Cronograma Estimado

	Eventos	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/09/2020
2	Protocolo de Cumprimento de Exigências na CVM	07/10/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	08/10/2020
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	09/10/2020
5	Início do Período de Reserva	16/10/2020
6	Protocolo de Atendimento de Vícios Sanáveis na CVM	06/11/2020
7	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	06/11/2020
8	Nova divulgação do Aviso ao Mercado e nova disponibilização do Prospecto Preliminar	06/11/2020
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	09/11/2020

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

Cronograma Estimado

	Eventos	Data
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	13/11/2020
11	Encerramento do Período de Reserva	19/11/2020
12	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	23/11/2020
13	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	24/11/2020
14	Início do Período de Subscrição	24/11/2020
15	Encerramento do Período de Subscrição	15/12/2020
16	Procedimento de Alocação	16/12/2020
17	Data de Liquidação das Cotas	21/12/2020
18	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/05/2021

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos

descritos abaixo.

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão adquiridas no âmbito da Oferta.

I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS

Risco de mercado

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.

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

Fatores de Risco

Página 120 do Prospecto

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 devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora 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 PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – 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 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 garantia em operações de

securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs 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, como os recursos do Fundo destinam-se 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 CRIs 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 PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIIs 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 do Fundo, excluídas as despesas previstas no item 20.1, inciso XIII do Regulamento, destinadas à manutenção do 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.

Risco de liquidez das Cotas

Os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei 8.668 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

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

Fatores de Risco

Página 122 do Prospecto

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, 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 das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos

Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;

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

Fatores de Risco

- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2019 foi de 4,5% (quatro inteiro e cinco décimos por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo.

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

Fatores de Risco

A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, consequentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

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, podem 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 afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas.

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

Fatores de Risco

Página 125 do Prospecto

Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e minidesvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o

real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

Fatores de Risco

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)

As regras tributárias aplicáveis aos FIIs 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 da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, 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. 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 11.033/04, 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 relacionados ao investimento em cotas de FII

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

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

Fatores de Risco

Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FII's são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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 jurídico

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

Risco de 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.

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

Fatores de Risco

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.

II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e

multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIs e seus Cotistas

A legislação aplicável aos FIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

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

Fatores de Risco

Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FIs, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, 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. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme

estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco do setor imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, 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 oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou

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

Fatores de Risco

Página 129 do Prospecto

locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas; (xv) risco de vacância; (xvi) riscos relacionado aos incorporadores e construtores dos empreendimentos imobiliários; (xvii) risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos-Alvo; (xviii) risco da existência de irregularidades nos imóveis.

Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a títulos vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Não existe garantia de que eventual indenização paga pelo Poder Público ao proprietário do imóvel desapropriado seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

Fatores de Risco

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.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRIs 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 companhia securitizadora emissora de tais CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela

poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, 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 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 que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência.

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

Fatores de Risco

Nesta hipótese, é possível que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo

Pode não ser possível para a Administradora e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

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 do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “Fatores de Risco”, os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas 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 PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos de Concentração da Carteira

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.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo

Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução, conforme o caso, 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.

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

Fatores de Risco

Página 132 do Prospecto

Em um eventual processo de execução de garantias dos CRIs, conforme o caso, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Ademais, da data de emissão dos CRIs é possível que as garantias não estejam devidamente registradas e existe o risco relacionado ao não aperfeiçoamento de tais garantias ou da demora no seu aperfeiçoamento.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo,

ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os Prospectos, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, 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 essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.

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

Fatores de Risco

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de o Montante Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 67 do Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da

Primeira Emissão do Fundo desde que o observado o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Desta forma, a não subscrição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

Fatores de Risco

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 imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

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 ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora 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, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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 de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

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

Fatores de Risco

Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e a Administradora 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, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente 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,

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

Fatores de Risco

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.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio inicialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo 15 do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Página 136 do Prospecto

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, 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 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.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos-Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

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

Fatores de Risco

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos-Alvo. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;

- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- research reports sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Primeira Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

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

Fatores de Risco

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição 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.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, 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 aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das 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 LHs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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 emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Fatores de Risco

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na

Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Outros Riscos

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, 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 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora 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.

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

Fatores de Risco

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, se a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros FII's e em Fundos de Investimento, poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Assim, tendo em vista que a (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados

e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo;

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

Fatores de Risco

(iii) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; e (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesse; e (iv) aquisição, pelo Fundo, de até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas do Loft II FII de titularidade (a) do Riza Meyenii 180 Master FIC FIM; e (b) do Riza Meyenii High Yield FIM; é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a

outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da (i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido; (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472,

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

Fatores de Risco

Página 141 do Prospecto

e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido Fundo; (iii) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; e (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesse; e (iv) aquisição, pelo Fundo, de até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas do Loft II FII de titularidade (a) do Riza Meyenii 180 Master FIC FIM; e (b) do Riza Meyenii High Yield FIM, sendo válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido

ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Primeira Emissão, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 64 do Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na do 84 deste Prospecto Preliminar.

Risco referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

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

Fatores de Risco

Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V do Prospecto Preliminar foi elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pela Gestora e o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 119 A 142 DO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de
Distribuição



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

Equipe de Distribuição



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Guilherme Gatto
Luiza Stewart

(11) 3526-2225

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer

(11) 3075-0554

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

Informações Adicionais

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites abaixo:

- i. **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20RIZA%20AKIN> (para acessar o Prospecto Preliminar, neste website clicar em “Prospecto Preliminar”)
- ii. **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e, então, clicar em, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- iii. **Gestor:** <https://riza-asset.web.app/home> (neste website, clicar em “PRODUTOS” e em seguida clicar em “RIZA AKIN”).
- iv. **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- v. **Fundos.net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- vi. **B3:** www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- vii. **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

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