

MATERIAL PUBLICITÁRIO

3ª Emissão de Cotas do Fundo

OURINVEST RENTA ESTRUTURADA



Coordenadores Contratados

Participantes Especiais

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Renda Estruturada (“**Material Publicitário**” e “**Fundo**”, respectivamente), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM n.º 472/08**”), na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**ICVM n.º 400/03**”) e no Ofício-circular nº 1/2021-CVM/SRE e na Deliberação CVM nº 818/2019 (“**Oferta**”), com base em informações constantes do Regulamento e do Prospecto do Fundo. As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio, não tendo as Instituições Participantes da Oferta nenhuma obrigação de atualizar ou manter atualizadas as informações aqui contidas. Nem o Fundo nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Contatos” deste documento, particularmente, mas não se limitando, à seção sobre os fatores de risco, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.

Parte das informações deste Material Publicitário são um resumo dos termos e condições da Oferta, que serão detalhados no Regulamento e no Prospecto. A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Assim, potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.

O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços.

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

- **SUMÁRIO DA OFERTA**
- **OURINVEST REAL ESTATE & OURINVEST ASSET**
- **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**
- **CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**
- **ANEXOS:** DETALHAMENTO DA CARTEIRA
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIIS
FATORES DE RISCO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO DA OFERTA

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

SUMÁRIO DA OFERTA

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	O Fundo tem por objeto principal oportunidades de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis, tais como imóveis residenciais na planta com renda, imóveis residenciais em estoque com renda e imóveis comerciais com renda.
VOLUME DA OFERTA	R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais)
TIPO DE OFERTA	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
PÚBLICO ALVO	PÚBLICO EM GERAL
QUANTIDADE DE COTAS	906.000 (novecentas e seis mil cotas)
VALOR DA COTA	R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos)
VALOR MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil trezentos e setenta reais)
VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO	Não há
COORDENADOR DA OFERTA	GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES
ADMINISTRADOR	BANCO OURINVEST S.A.
GESTOR	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

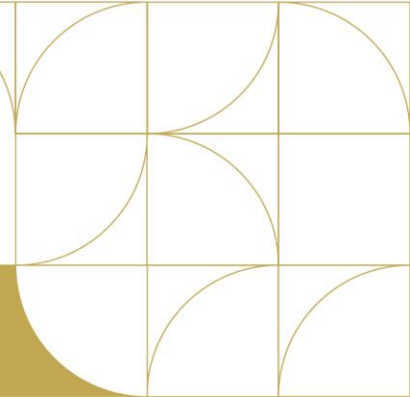
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DA OFERTA.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

OURINVEST REAL ESTATE & **OURINVEST ASSET**

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

OURINVEST REAL ESTATE – LINHA DO TEMPO



Fonte: Ourinvest Asset

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OURINVEST REAL ESTATE – NÚMEROS ATUAIS

Ourinvest Securitizadora - Securitizadora de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio

Ourinvest Asset - Estruturação e Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário e de Crédito Privado

Reico - Gestão de Portfólios de Desenvolvimento Imobiliário

Ourinvest Innovation – Fintech especializada em originação, análise de crédito e gestão de carteiras de crédito do agronegócio



TOTAL DE
26
COLABORADORES



R\$ 1,6 BI

em emissões
de CRIs*



R\$ 1,4 BI

em emissões
de CRAs*



R\$ 0,9 BI

em fundos sob
gestão e consultoria



R\$ 0,5 BI

em portfólios de
desenvolvimento



R\$ 35,7 MI

em direitos creditórios do
Agronegócio sob gestão

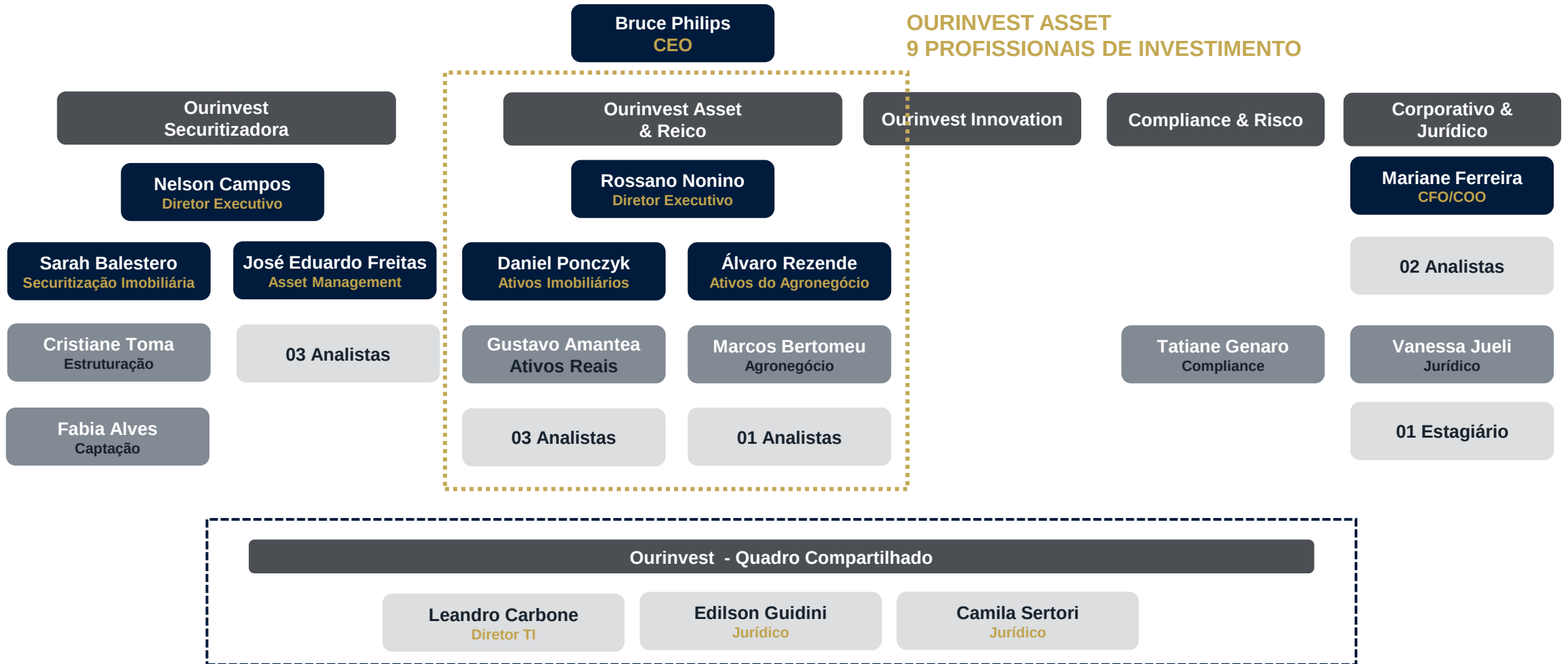
* Emissões de CRIs e CRAs desde 2016.

Fonte: Ourinvest Asset

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE OURINVEST REAL ESTATE



Fonte: Ourinvest Asset

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE OURINVEST ASSET

Rossano Nonino

Sócio fundador da Reico, em março de 2016. Antes da Reico, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo

Daniel Ponczyk

Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOVI, empresa de origem de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e co-geriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

Álvaro Rezende

Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É Sócio Executivo da Ourinvest Real Estate Holding. Trabalhou na CHB – Companhia Hipotecária Brasileira entre 2005 a 2020 onde ocupou diversos cargos, findando como sócio diretor responsável pela área de operações estruturadas. Foi sócio fundador da ISEC Securitizadora e Vice-Presidente na ABECIP onde também atuou como Diretor Setorial da Comissão das Companhias Hipotecárias. Fez parte do Conselho de Administração da CIBRASEC e do Conselho de Representantes da CONSIF. É advogado graduado na Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo com LLM em curso em Direito de Mercado Financeiro e de Capitais pelo INSPER.

Gustavo Amantea

Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento. Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018

Marcos Bertomeu

Começou sua carreira no mercado financeiro em 2007 na área de operações estruturadas de agronegócio no Banco Sofisa S.A. Em 2010 se transferiu para o Banco BVA S.A. onde foi gerente de captação de recursos até dezembro de 2012. Se juntou a Brasil Agrosec Cia Securitizadora em 2013 como gerente comercial, atuando também na estruturação de operações. Em 2014 se tornou diretor acumulando funções nas áreas administrativas e de relações com investidores. Em 2018 passou a fazer parte do time comercial da Ourinvest Real Estate com foco no agronegócio. Economista pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e CFA Charterholder.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OURINVEST ASSET

FUNDOS DE CRÉDITO:



**OURINVEST RE
FIM CRÉDITO PRIVADO**
R\$ 92MM



**FIDC OURINVEST
RECEBÍVEIS AGRO**
R\$36MM

FUNDOS IMOBILIÁRIOS:

FII OURINVEST LOGÍSTICA – R\$175MM



FII RE I (WTC) – R\$48MM



FII OURINVEST FOF – R\$150MM



FII OURINVEST JPP – R\$342MM



Fonte: Ourinvest Asset

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OURINVEST ASSET - REICO



GIF IV RE

R\$ 131 milhões

Shoppings, Escritórios e Residencial

REAL ESTATE JV I

R\$ 434 milhões

Residencial, Comercial e Logística

REAL ESTATE JV II

R\$ 20 milhões

Residencial

Villa da Serra, Nova Lima - MG



Lumine Park, Brasília - DF



Iguatemi Mall, Fortaleza- CE



Jd Araucárias, Mogi Guaçu - SP



Bosque dos Ipês, Campo Grande - MS



Grão Pará Mall, Belém - PA



Praça São Paulo, São Paulo - SP



Terra Mundi, Goiânia - GO



CLDuque, Duque de Caxias - RJ



Fonte: Ourinvest Asset

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

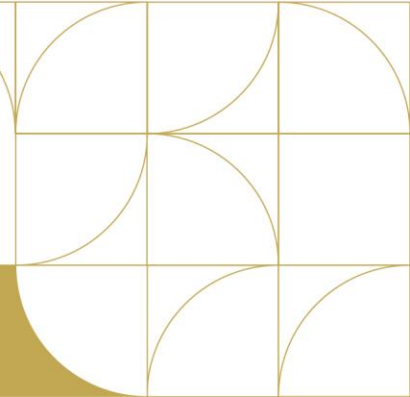


MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

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



ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- **Oportunidades de Investimento em Operações Estruturadas via Aquisição de Imóveis com Renda**
 - Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda
 - Aquisição de imóveis residenciais em estoque com renda
 - Aquisição de imóveis comerciais com renda
- Alocações Táticas em CRIs e FIs com potencial de ganho de capital no curto prazo (3-6 meses)
- Alocações Temporárias de Excedentes de Caixa em FIs de baixo risco e alta liquidez

Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda

- Aquisição de unidades a venda na planta, pelo valor de custo raso por m², até no máximo 80% do valor de mercado de tais unidades e para pagamento a prazo até a emissão do habite-se;
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 30 milhões por projeto;
- Constituição de garantias e mecanismos de geração de renda mensal do Fundo;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8%a.a. - 12%a.a. + ganho potencial de capital de 10 a 20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias para assegurar o retorno do investimento ao Fundo, como por exemplo a hipótese de atraso das obras: Garantia corporativa do incorporador e/ou cessão fiduciária das cotas da SPE da incorporadora e/ou alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do projeto e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;

EXEMPLO NA CARTEIRA



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

Data de Aquisição: Out-20
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Mapa: Residencial Pinheiros
Segmento: Residencial
Renda Imobiliária: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 25,44% concluídas

Valor de Avaliação: R\$13,8 milhões
Valor do Investimento: R\$9,8 milhões

Estrutura da Operação:
Aquisição de 10 unidades na planta, com 29% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 1% do Valor de Venda da unidade para terceiros.

Renda Imobiliária de IPCA + 9% a.a. até habite-se.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

Aquisição de imóveis residenciais em estoque com renda

- Aquisição de unidades em estoque de incorporadoras a valor de liquidação, após emissão do habite-se;
- Estruturação de garantias e mecanismos de geração de renda mensal;
- Concessão de mandato de venda das unidades ao incorporador, com eventual estabelecimento de prêmio de performance a ser recebida pelo incorporador;
- Ticket médio de investimento – R\$ 5 a R\$ 20 milhões por projeto;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8%a.a.-12%a.a. + ganho potencial de capital de 10-20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias: Garantia corporativa do Incorporador e/ou cash colateral de 1-2 anos e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;
- Na hipótese das unidades não serem vendidas pelo incorporador a contento do Fundo, num determinado prazo, o Fundo fica livre para colocá-las à venda a preço de mercado e se apropriar integralmente do potencial ganho de capital.

EXEMPLO NA CARTEIRA



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

Data de Aquisição: Abr-20
Localização: Bela Vista, São Paulo – SP
Mapa: [Residencial Bela Vista](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 6
Valor de Avaliação: R\$7,5 milhões
Valor do Investimento: R\$4,5 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 15 unidades residenciais recém entregues, localizado em região central de São Paulo, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IPCA pelo prazo de 3 anos.

O Fundo possui um kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor comercializado.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

Aquisição de imóveis comerciais com renda

- Aquisição de propriedades comerciais a valores de liquidação, prontas ou em desenvolvimento;
- Estruturação de garantias e mecanismos de geração de renda mensal desde a aquisição;
- Ticket médio de investimento – R\$ 10 a R\$ 30 milhões por propriedade;
- Rentabilidade média por projeto – inflação + 8%a.a.-12%a.a. + ganho potencial de capital de 10-20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias: Garantia corporativa do vendedor e/ou cash colateral de 1-2 anos;

EXEMPLO NA CARTEIRA



Data de Aquisição: Fev-20
Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Escritório Barra da Tijuca](#)
Tipo de Imóvel: Escritório
Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.
Indexador: IGP-M
Status do Imóvel: Pronto
Valor de Avaliação (50% do Imóvel): R\$23,0 milhões
Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$19,0 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.
O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,5% a.a. + IGPM do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

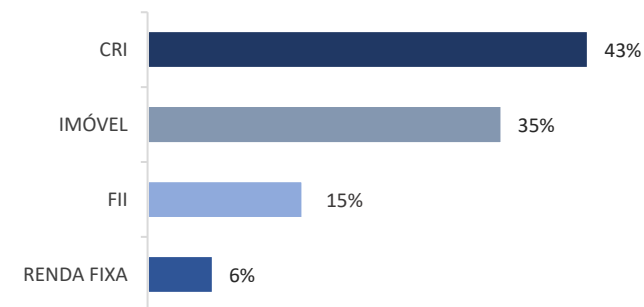
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

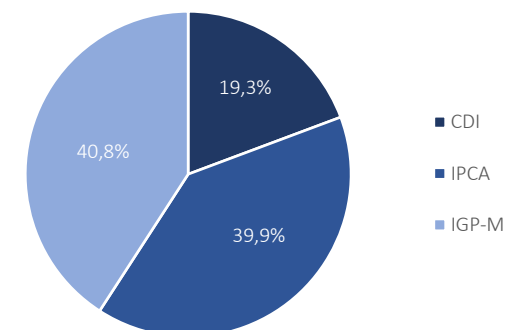
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Residencial Lagoa	-	-	-	IPCA	02/05/2019	4.418.554	5,3%
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	2,3%
Escritório Barra	-	-	-	IGP-M	19/02/2020	19.980.724	24,2%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	1.329.137	1,6%
Residencial Pinheiros	-	-	-	IPCA	16/10/2020	1.553.104	1,9%
Sub-Total Imóveis						29.180.968	35,3%
CRI							
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IPCA	29/03/2019	5.156.696	6,2%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	3.078.265	3,7%
19F0260732	TECNISA V	17/07/2024	7,00%	IPCA	28/06/2019	3.809.588	4,6%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	1.898.755	2,3%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.091.561	2,5%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IGP-M	12/12/2019	4.077.693	4,9%
20G0754279	MODENA	11/07/2025	9,00%	IGP-M	28/07/2020	5.462.901	6,6%
20H0734994	LINDENBERG	12/08/2025	6,00%	CDI	28/08/2020	5.023.506	6,1%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	5.011.243	6,1%
Sub-Total CRIs						35.610.208	43,1%
FII							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	3.478.823	4,2%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	507.376	0,6%
OUJP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	3.161.727	3,8%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	1.235.410	1,5%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	372.875	0,5%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	1.235.520	1,5%
BTCR11	-	-	-	IPCA	13/01/2021	108.100	0,1%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.429.500	2,9%
Sub-Total FIIs						12.529.331	15,2%
TOTAL						77.320.508	93,6%

TIPO DE ATIVO



INDEXADOR

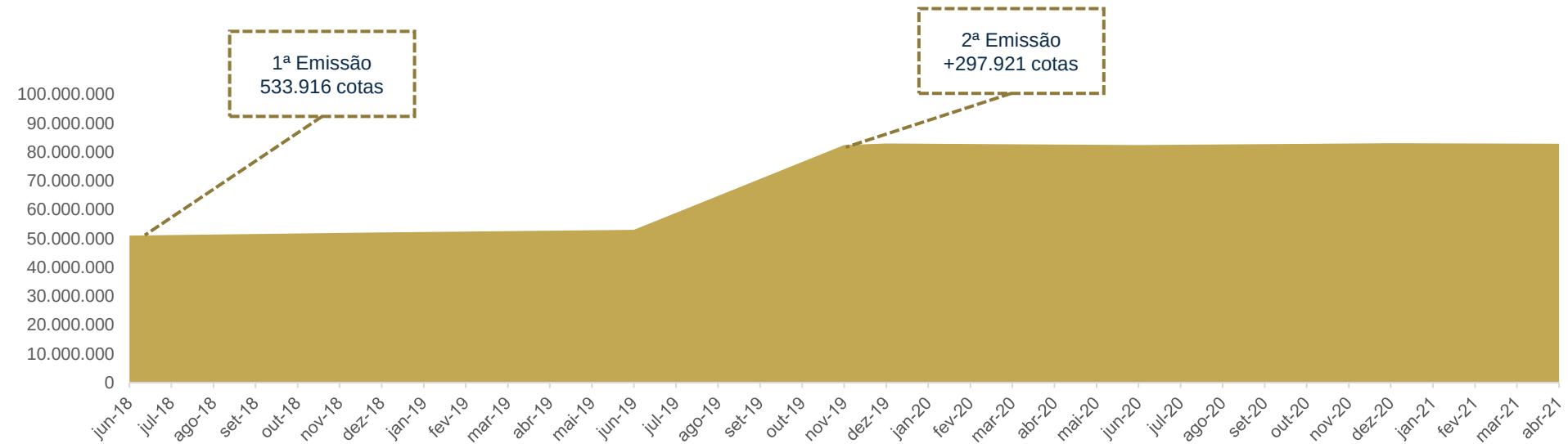


Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

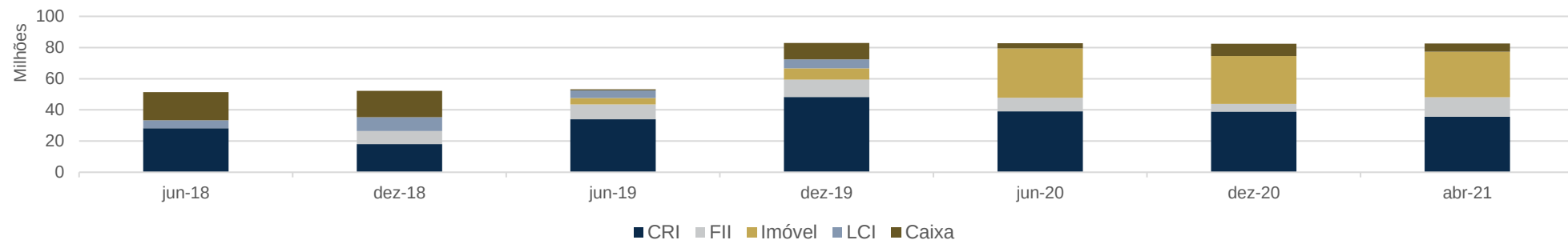
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO



Histórico de Alocação



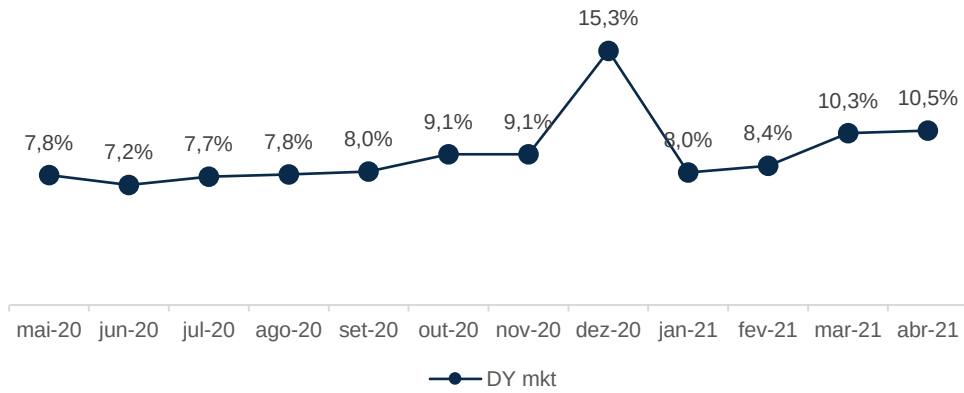
Fonte: Ourinvest Asset. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

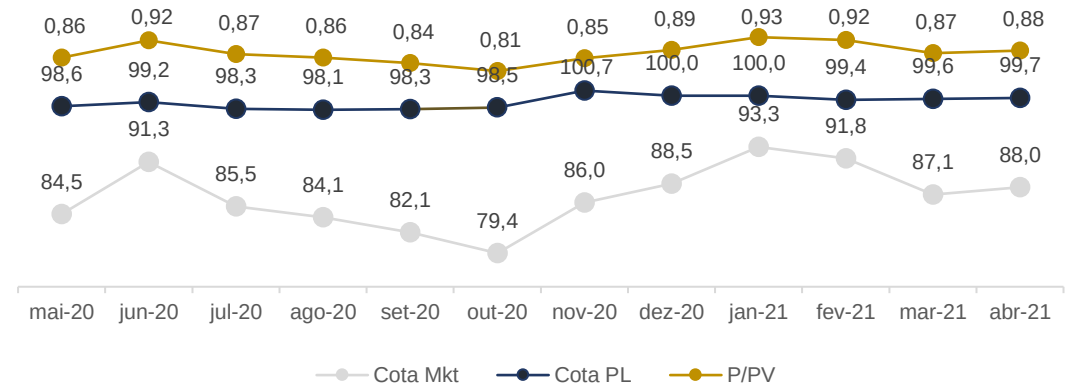
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESEMPENHO DO FUNDO

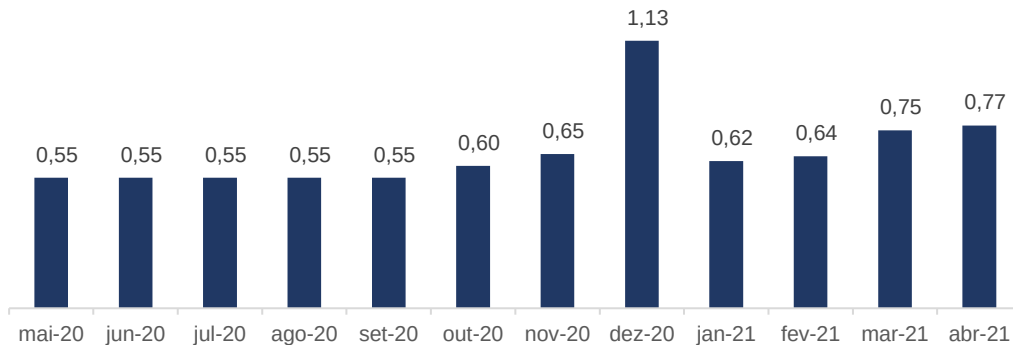
DIVIDENDO A MERCADO DO FUNDO



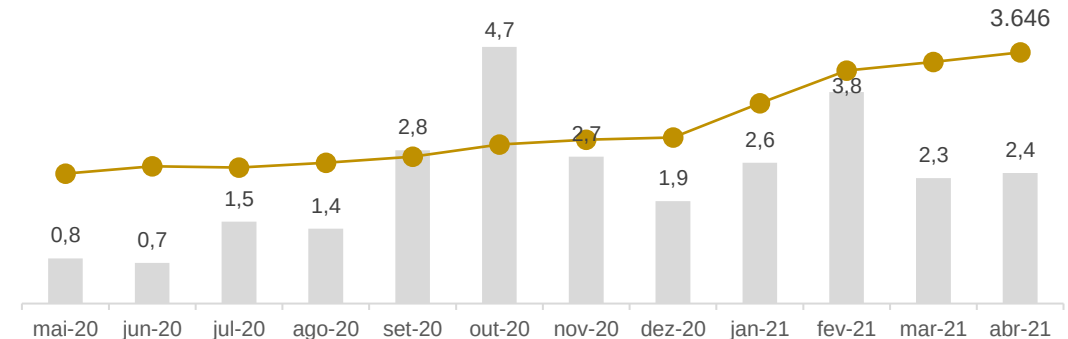
EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21 e Ourinvest Asset. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

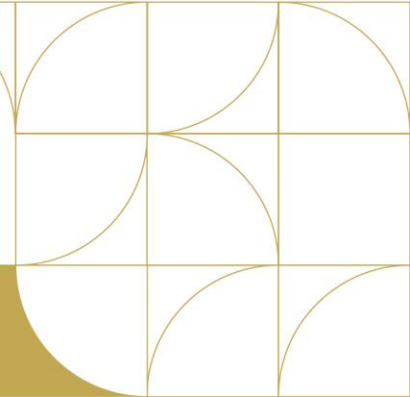
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DA OFERTA.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERM SHEET

TIPO DE FUNDO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
TIPO DE OFERTA	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
PRAZO	INDETERMINADO
OBJETIVO	O Ourinvest Renda Estruturada é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objeto oportunidades de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis com renda.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,35% a.a.
TAXA DE GESTÃO	0,60% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	25% do que Exceder 5,5% a.a. corrigido pelo IPCA
PERIODICIDADE DE DISTRIBUIÇÃO	Mensal
CUSTODIANTE	BANCO OURINVEST S.A.
ESCRITURADOR	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
AUDITOR	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
ASSESSOR LEGAL	NEGRÃO, FERRARI & ASSOCIADOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERM SHEET

ISENÇÃO TRIBUTÁRIA

São isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

VOLUME DA OFERTA

R\$ 80.008.860,00 (oitenta milhões, oito mil oitocentos e sessenta reais)

QUANTIDADE DE COTAS

906.000 (novecentas e seis mil cotas).

VALOR DA COTA

R\$ 88,31 (oitenta e oito reais e trinta e um centavos)

VALOR MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 20.046.370,00 (vinte milhões, quarenta e seis mil trezentos e setenta reais)

VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO

NÃO HÁ.

COORDENADOR DA OFERTA

GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES.

ADMINISTRADOR

BANCO OURINVEST S.A

GESTOR

OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA..

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE

Ativos Alvo	Localização em análise	Volume em análise	Retorno Esperado	Tese de Investimento em que se Enquadra
Aquisição de unidades residenciais na planta por percentual do valor de mercado e com renda mensal garantida pelo incorporador	São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte	Até 60MM	Inflação + 10% a.a. + Adicional de 5% a 10%	Aquisição de imóveis residenciais na planta com renda
Aquisição de imóvel pronto ou para entrega futura, com renda garantida pelo vendedor	São Paulo, Espírito Santo, Rio de Janeiro	Até 50MM	Inflação + 9% a.a. + Adicional de 5% a 10%	Aquisição de imóveis comerciais com renda
Aquisição de unidades residenciais em estoque por valor de mercado e com renda mensal garantida pelo incorporador	São Paulo, Rio de Janeiro	Até 25MM	Inflação + 9% a.a. + Adicional de 2% a 5%	Aquisição de imóveis residenciais em estoque
Total		R\$ 135 milhões		

FORAM DESCRITAS NA TABELA ACIMA AS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE POSSÍVEIS IMÓVEIS QUE O FUNDO PRETENDE ADQUIRIR COM OS RECURSOS PROVENIENTES DA 3ª EMISSÃO DE COTAS. NÃO HÁ QUALQUER PROPOSTA FIRME OU NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEIS ESPECÍFICOS PARA AQUISIÇÃO PELO FUNDO.

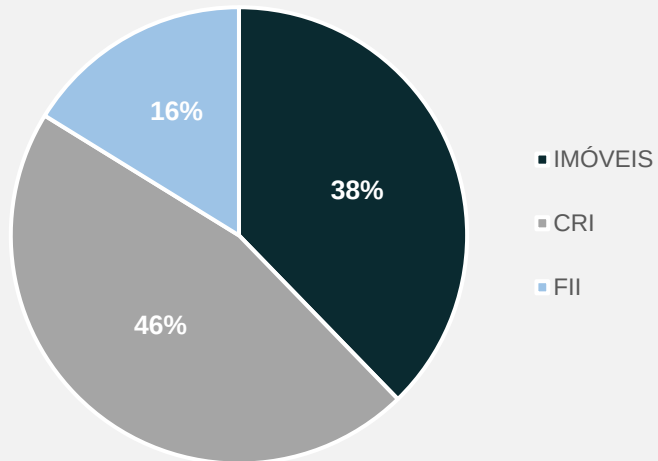
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

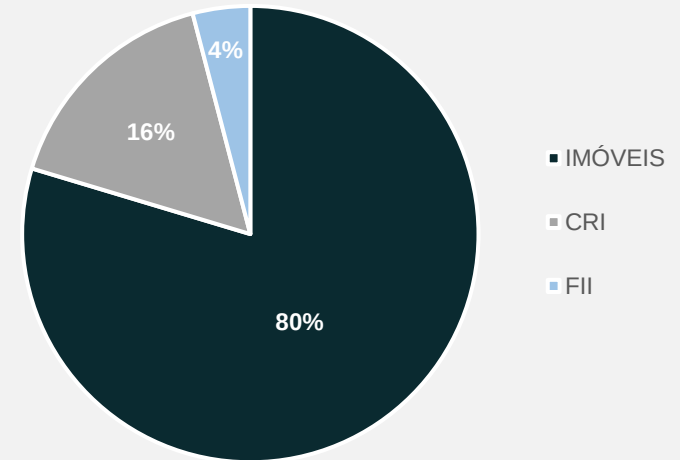
DISTRIBUIÇÃO ESTIMADA DA CARTEIRA ANTES E DEPOIS DA OFERTA

ANTES DA OFERTA



Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

APÓS A OFERTA



Fonte: Ourinvest Asset

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA

Mês	Oferta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Cotas	1.737.837												
Cota Pós Oferta	91,80	94,74	94,18	94,29	94,27	96,16	95,84	95,89	95,88	93,01	93,58	93,47	93,49
Dividendo	0,46	0,60	0,62	0,63	0,63	0,63	0,69	0,70	0,71	0,72	0,74	0,74	0,75
PL	159.533.437	164.650.294	163.678.091	163.862.810	163.827.713	167.110.936	166.552.788	166.647.673	166.631.543	161.635.339	162.634.580	162.434.731	162.474.701
Caixa	94.742.260	72.122.923	64.989.312	62.581.916	59.254.098	49.513.986	43.357.689	40.633.446	37.313.087	24.098.329	26.086.202	21.887.605	18.949.561
Imóveis	29.180.969	62.216.019	67.405.224	70.182.057	73.439.681	89.746.238	94.786.240	97.700.253	100.988.351	104.210.701	104.221.310	108.020.210	111.038.193
CRIs	35.610.208	30.311.353	31.283.556	31.098.837	31.133.934	27.850.711	28.408.859	28.313.974	28.330.104	33.326.309	32.327.068	32.526.916	32.486.946
Alocação													
Caixa	59,39%	43,80%	39,71%	38,19%	36,17%	29,63%	26,03%	24,38%	22,39%	14,91%	16,04%	13,47%	11,66%
Imóveis	18,29%	37,79%	41,18%	42,83%	44,83%	53,70%	56,91%	58,63%	60,61%	64,47%	64,08%	66,50%	68,34%
CRIs	22,32%	18,41%	19,11%	18,98%	19,00%	16,67%	17,06%	16,99%	17,00%	20,62%	19,88%	20,02%	20,00%
Caixa	94.560.262	72.122.923	64.989.312	62.581.916	59.254.098	49.513.986	43.357.689	40.633.446	37.313.087	24.098.329	26.086.202	21.887.605	18.949.561
Despesas	181.997	130.348	130.278	129.725	140.397	132.296	132.554	131.929	142.617	127.961	129.452	128.594	184.326
Imóveis	18,29%	39,00%	40,94%	42,88%	44,82%	54,78%	56,72%	58,66%	60,60%	62,54%	64,48%	66,42%	68,36%
Acumulado	29.180.969	62.216.019	67.405.224	70.182.057	73.439.681	89.746.238	94.786.240	97.700.253	100.988.351	104.210.701	104.221.310	108.020.210	111.038.193
Mês		33.035.050	5.189.205	2.776.833	3.257.624	16.306.557	5.040.002	2.914.013	3.288.098	3.222.350	10.609	3.798.900	3.017.983
Renda de Imóveis	283.897	605.289	655.774	682.790	714.482	873.126	922.160	950.509	982.499	1.013.849	1.013.952	1.050.911	1.080.272
Alocação CRIs	23,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Acumulado	35.610.208	30.311.353	31.283.556	31.098.837	31.133.934	27.850.711	28.408.859	28.313.974	28.330.104	33.326.309	32.327.068	32.526.916	32.486.946
Mês	-	(5.298.855)	972.203	(184.719)	35.097	(3.283.223)	558.148	(94.885)	16.130	4.996.204	(999.241)	199.848	(39.970)
Renda CRIs	318.583	271.177	279.875	278.222	278.536	249.163	254.157	253.308	253.452	298.150	289.211	290.999	290.641

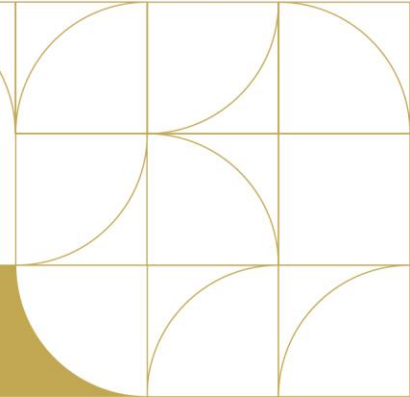
Fonte: Ourinvest Asset

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

ANEXO I DETALHAMENTO DA CARTEIRA

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMÓVEIS

Residencial Lagoa



Data de Aquisição: Abr-19
Localização: Lagoa, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Residencial Lagoa](#)
Tipo de Imóvel: Residencial Alto Padrão
Renda Imobiliária: 10% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 100% concluídas
Unidades vendidas: 1

Valor de Avaliação: R\$10,2 milhões
Valor do Investimento: R\$7,9 milhões

Estrutura da Operação:
Aquisição de 2 unidades na planta, com 22% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras e renda imobiliária de IPCA + 10% a.a. até dois anos após habite-se.

Loja Ipanema



Data de Aquisição: Set-19
Localização: Ipanema, Rio de Janeiro – RJ
Mapa: [Loja Ipanema](#)
Tipo de Imóvel: Loja Comercial
Cap Rate de Aquisição: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto

Valor de Avaliação: R\$2,8 milhões
Valor do Investimento: R\$1,9 milhões

Estrutura da Operação:
Aquisição de loja comercial locada, localizada em região nobre do Rio de Janeiro, com 33% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor garante a renda da locação por 5 anos a 12% a.a. + IPCA.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMÓVEIS

Residencial Pinheiros



Data de Aquisição: Out-20
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Mapa: Residencial Pinheiros
Segmento: Residencial
Renda Imobiliária: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 25,44% concluídas

Valor de Avaliação: R\$13,8 milhões
Valor do Investimento: R\$9,8 milhões

Estrutura da Operação:
Aquisição de 10 unidades na planta, com 29% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 1% do Valor de Venda da unidade para terceiros.

Renda Imobiliária de IPCA + 9% a.a. até habite-se.

Residencial Bela Vista



Data de Aquisição: Abr-20
Localização: Bela Vista, São Paulo – SP
Mapa: Residencial Bela Vista
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 6

Valor de Avaliação: R\$7,5 milhões
Valor do Investimento: R\$4,5 milhões

Estrutura da Operação:
Aquisição de 15 unidades residenciais recém entregues, localizado em região central de São Paulo, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IPCA pelo prazo de 3 anos.

O Fundo possui um kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor comercializado.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMÓVEIS

Escritório Barra da Tijuca



Data de Aquisição: Fev-20

Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ

Mapa: [Escritório Barra da Tijuca](#)

Tipo de Imóvel: Escritório

Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.

Indexador: IGP-M

Status do Imóvel: Pronto

Valor de Avaliação (50% do Imóvel): R\$23,0 milhões

Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$19,0 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,5% a.a. + IGPM do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRIS

CRI Tecnisa V



Jardim das Perdizes

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 7,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Jul-24
Instrumento Financeiro: 19F0260732
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas

CRI Estácio



Estácio - Juazeiro

Emissor: True Securitizadora
Taxa: 6,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-27
Instrumento Financeiro: 19K1139670
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Fundo de Reserva

CRI Carvalho Hosken



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 7,00% a.a.
Indexador: CDI
Vencimento: Jun-27
Instrumento Financeiro: 20F0692684
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Despesa

CRI Lindenberg



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 6,00% a.a.
Indexador: CDI
Vencimento: Ago-25
Instrumento Financeiro: 20H0734994
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Ações e de Quotas
Aval
Fundo de Liquidez
Fundo de Despesa

Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRIS

CRI Aracaju



Aracaju Parque Shopping

Emissor: Habitasec Securitizadora
Taxa: 9,5% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Ago-29
Instrumento Financeiro: 19C0281298
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Recebíveis
Fiança
Fundo de Reserva
Coobrigação

CRI San Remo



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Mai-25
Instrumento Financeiro: 19D1329253
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Recebíveis
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas

CRI Pulverizado SR e Mezanino

Cedentes



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 6,68% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-33
Instrumento Financeiro: 19E0966783
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
Cessão Fiduciária
Alienação Fiduciária

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 10,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-33
Instrumento Financeiro: 19E0966784
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
Cessão Fiduciária
Alienação Fiduciária

CRI Modena



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Jul-33
Instrumento Financeiro: 20G0754279
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária
Aval dos sócios PF e PJ
Fundo de Reserva
Fundo de Despesa
Fundo de Obra

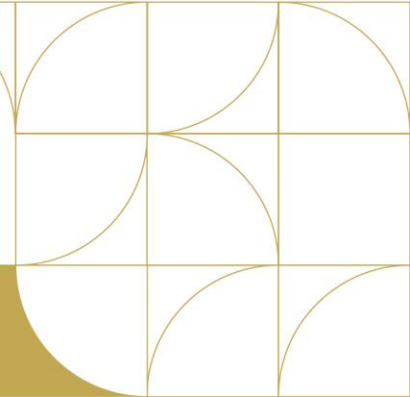
Fonte: Relatório Mensal do Fundo Abr/21

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

ANEXO II

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIIS

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

CONSTITUIÇÃO

São Constituídos na forma de condomínios fechados

Não permitem resgate

PRAZO

Prazo Determinado ou Indeterminado

LIQUIDEZ

Cotas negociadas em mercado secundário de Bolsa de Valores

GOVERNANÇA

Administrados por Instituição Financeira

Não podem contrair empréstimos ou dar ativos em garantia

PODEM ADQUIRIR:

IMÓVEIS E DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS

Imóveis já construídos (escritórios, shoppings, residências, hotéis, galpões, etc)

Terrenos e empreendimentos imobiliários em desenvolvimento e construção

Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis

AÇÕES OU COTAS DE SOCIEDADES E FUNDOS DE PROPÓSITO IMOBILIÁRIO

Ações ou quotas de sociedades cujo propósito preponderante seja imobiliário

Cotas de outros Fundos de Investimento mobiliário (FIIs)

Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIPs) e de Direitos Creditórios (FIDCs) de atividade imobiliária

TÍTULOS DE LASTRO IMOBILIÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Letras de Crédito Imobiliário (LCIs),

Letras Hipotecárias (LHs) e CEPACs

Debêntures emitidas por sociedades de atividade preponderantemente imobiliária

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

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

ISENÇÃO DE PIS, COFINS e IR, desde que respeitados cumulativamente:

- Distribuição mínima de 95% do resultado de caixa semestralmente;
- No máximo 25% das cotas do Fundo podem ser detidas por incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, do imóvel pertencente ao Fundo.

Há incidência de IR sobre receitas financeiras decorrentes de aplicações financeiras de base não-imobiliária.

NATUREZA DO TRIBUTO	FII	EMPRESA	BASE DE INCIDÊNCIA
PIS / COFINS	0%	9,25%	Receita
IR	0%	34%	Lucro líquido
CSLL	0%	9%	Lucro líquido
CRI, LCI, Cotas de FIIs	0%	15% a 22,5%	Rendimento
Outras Aplicações Financeiras	15% a 22,5%	15% a 22,5%	Rendimento

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – TRIBUTAÇÃO DO COTISTA

ISENÇÃO DE RENDIMENTOS para as pessoas físicas, desde que cumpridas cumulativamente as condições abaixo:

- O FII possua no mínimo 50 investidores;
- O FII tenha suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado;
- O Investidor pessoa física não possua 10% ou mais das cotas do Fundo

GANHO DE CAPITAL É TRIBUTADO EM 20% no caso de pessoas físicas e jurídicas domésticos na alienação de cotas dos FIIs em bolsa.

COTISTA	RENDIMENTO	GANHO DE CAPITAL
Pessoa física – investidor doméstico	20 %	20%
Pessoa Física Investidor Doméstico - em FIIs listados na bolsa	0%*	20%
Pessoa Jurídica – Investidor Doméstico	20%	20%
Pessoa Física Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	0%	15%
Pessoa Jurídica Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	15%	15%

*Observadas as Condições descritas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS VIA FII X INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEIS

TRIBUTAÇÃO

GESTÃO

DESINVESTIMENTO

DIVERSIFICAÇÃO



DIRETO



COBRANÇA DE IR
sobre os aluguéis
para a pessoa física.
27,5%

GESTÃO INDIVIDUAL
administração dos documentos,
locação, impostos, inquilino,
reforma,
cobrança, etc.

**CUSTOS DE TRANSAÇÃO E
LIQUIDEZ**
Desinvestimento feito através
da venda do imóvel, e não
fração dele.

**RISCO DE VACÂNCIA
INADIMPLÊNCIA**
Posse direta de um imóvel
expõe o investidor



VIA FII



**LIVRE DE IR PARA
PESSOA FÍSICA**
no rendimento, desde que
observados os
parâmetros estabelecidos
na legislação

**GESTÃO
PROFISSIONAL**
O Gestor e
Administrador do FII
gerem o Imóvel

**FRACIONAMENTO DO
DESINVESTIMENTO**
negociação das cotas em
bolsa ou mercado de balcão
organizado com custos de
transação muito reduzidos

**DIVERSIFICAÇÃO DE
PORTFÓLIO**
Possibilidade de composição
de carteira contendo
investimento em diversas
propriedades múltiplos
locatários.

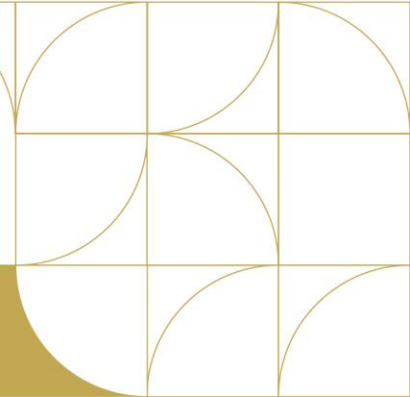
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DA OFERTA.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANEXO III FATORES DE RISCO

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



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

FATORES DE RISCO

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do artigo 2º do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no artigo 3º do Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em Cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, 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 caso em questão, 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 Regulamento para a 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. 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 Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos, bem como a venda de imóveis integrantes da carteira do Fundo para outros fundos imobiliários sob administração e/ou gestão do Administrador e/ou do Gestor, ou ainda, de empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição ou venda de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e em assembleia geral de cotistas do fundo imobiliário adquirente, conforme o caso. Caso a aquisição de ativos

FATORES DE RISCO

nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, em 06 de junho de 2018 foi divulgado o Termo de Apuração de Consulta Formal de Conflito de Interesses (“Consulta Formal de Conflito de Interesses”), sem a utilização do mecanismo de instrumento de procuração previsto em determinadas ofertas públicas e descrito na seção 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, na qual foi deliberado e aprovado por cotistas que representam 34,90% do total de Cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para aquisição, pelo Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários (“Ativos”), distribuídos, estruturados, detidos ou emitidos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: a. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); b. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); c. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e d. Cotas de Fundos de Investimento (“Cotas”), nos seguintes termos da Proposta do Administrador divulgada em 16 de maio de 2018: a) os Ativos serão adquiridos em condições equitativas de mercado, o que será fiscalizado pelos prestadores de serviços do Fundo; b) Todas as aquisições de Ativos pelo Fundo sofrem dupla análise e controle, uma vez que o Gestor pode opinar sobre os investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo, devendo haver consenso entre eles para a realização de uma determinada aquisição; c) A aprovação da matéria ampliará a gama de Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno; d) Os Ativos emitidos ou estruturados pelo Administrador e/ou pessoas a

ele ligadas observam os padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo; e e) A performance dos Ativos emitidos, detidos e/ou estruturados pelo Administrador e dos Ativos detidos pelo Gestor e/ou por pessoas a eles ligadas é conhecida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o que viabiliza aquisições embasadas em seus respectivos históricos (Termo de Apuração de Consulta disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27687&cvm=true>, Carta Consulta disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27165&cvm=true> e Proposta do Administrador disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27166&cvm=true>).

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer

FATORES DE RISCO

pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal do Brasil 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 os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, alterada pela Lei nº 11.196, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

(i) Será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(j) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas

FATORES DE RISCO

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.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos 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 CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo,

ficando esta alocação a critério do Administrador, ouvido o Gestor e observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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 Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, 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.

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentava volumes significativos de recursos, 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. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Gestor, 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 do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), 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 de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as

FATORES DE RISCO

normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos

negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou

FATORES DE RISCO

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 inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, 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. Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores da sociedade. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de

FATORES DE RISCO

preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que

qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador e o Gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente 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 presente Prospecto 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 realizará Nova Emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

FATORES DE RISCO

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

FATORES DE RISCO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, 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 Alvo 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 e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

Risco das Contingências Ambientais

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.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO

Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador 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 artigo 28 do Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias

fique(m) impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não conta com garantia do Fundo, do Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas significativas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

FATORES DE RISCO

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta

A presente Oferta conta a possibilidade de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos

líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco de não realização da Oferta

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Sobras e Montante Adicional, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta poderá vir a não ser realizada.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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.

FATORES DE RISCO

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, sendo que o Gestor é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um imóvel alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, caso o Fundo invista em imóveis, haverá a necessidade de seleção de imóveis alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar tais imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Caso o Fundo invista em imóveis, propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos futuros imóveis que serão objeto de investimento pelo Fundo, os quais poderão integrar seu patrimônio e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. Nessa hipótese, o valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis investidos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição de imóveis

Caso o Fundo invista em imóveis, estes, que irão compor o patrimônio do Fundo, deverão, em regra e sem prejuízo das autorizações específicas contidas no Regulamento, estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, considerando que o escopo das diligências realizadas pelos prestadores de serviços do Fundo encontram algumas limitações, é possível que o Fundo venha a adquirir imóveis ou direitos a eles relativos que sofram alguma restrição urbanística, ambiental, sanitária ou viária, inclusive, podendo constituir patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes, o que pode afetar adversamente a capacidade de o Fundo vir a explorar economicamente tais imóveis. Ademais, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda definitivos não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados

FATORES DE RISCO

para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos contratos firmado pelo Fundo, inclusive por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido nos respectivos contratos, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos imóveis, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

A não contratação de seguro pelos locatários dos possíveis imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de regularidade dos imóveis

Caso o Fundo invista em empreendimentos imobiliários, este somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, nos resultados das operações dos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, o presente Prospecto contém, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Adicionalmente, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, havendo até mesmo risco de não se atingir o Valor Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS



Administrador



Gestor



Coordenador Líder

LINKS PARA O PROSPECTO

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-renda-estruturada> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo).

Coordenador Líder

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ourinvest Renda Estruturada – Oferta Pública da 3ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e então acessar “Prospecto Definitivo”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Website: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste website, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”) .

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28516650000103> (neste website selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

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



OURINVEST

REAL ESTATE

Av. Paulista, nº 1.728 - 5º andar - Bela Vista - CEP 01310-919 - São Paulo - SP
Telefone: (55 11) 3146-8100