

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO
VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

No valor de até

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

COORDENADOR LÍDER



GESTOR E ADMINISTRADOR



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, em série única, da primeira emissão do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o prospecto preliminar e definitivo da Oferta (“Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos setores imobiliário e às Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e as demais instituições participantes da Oferta.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas e (iii) não fazem nenhum julgamento sobre a qualidade das Cotas ou da Oferta.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

A autorização para funcionamento do Fundo e/ou o registro da presente distribuição pela CVM não implica, por parte da CVM, nem da Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), 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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

A Oferta estará sujeita a registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A decisão de investimento nas Cotas demanda complexa e minuciosa avaliação dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem juntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos de inadimplimento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa, pelo investidor, do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Regulamento e demais documentos da Oferta.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas. O Coordenador Líder e a Administradora, assim como demais prestadores de serviços do Fundo, não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material.

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO REGULAMENTO COMO DO PROSPECTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS PREVISÕES RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ANTES DE QUALQUER DECISÃO SOBRE O INVESTIMENTO NAS COTAS. O REGULAMENTO E O PROSPECTO ENCONTRAM-SE À DISPOSIÇÃO NOS SITES LISTADOS NA PÁGINA 37 DESTES MATERIAIS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

O que é um FII?

O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários (como Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, por exemplo) relacionados ao mercado imobiliário.

Como funciona um fundo imobiliário?



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Vantagens

Fiscal⁽¹⁾

Gestão

Custos de transação

Diversificação

Simplicidade

Liquidez

Investimento via FII

Não há tributação sobre rendimentos, quando aplicável⁽²⁾

Experiência do gestor buscando maximizar resultados

Corretagem aproximada de 0,5% para compras e vendas de cotas

A aquisição das Cotas do fundo representa, em última instância, o investimento na carteira diversificada de ativos detida pelo fundo⁽³⁾

Operações via *Home Broker*

Cotas podem ser negociadas na B3⁽⁴⁾

Nota: (1) Leia Cuidadosamente o Prospecto, em especial, a seção “Tributação dos Fundos Imobiliários”

Nota: (2) Isenção tributária prevista na Lei nº 9.779/99. Benefício fiscal previsto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

Nota: (3) Leia Cuidadosamente o Prospecto, em especial, a seção “Política e Estratégia de Investimento”

Nota: (4) Leia Cuidadosamente a seção Fatores de Risco do Prospecto, em especial, os riscos relacionados à Liquidez

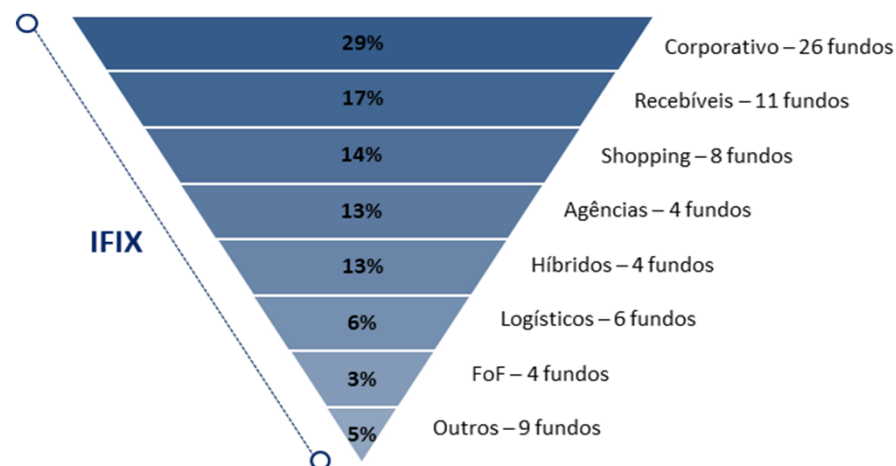
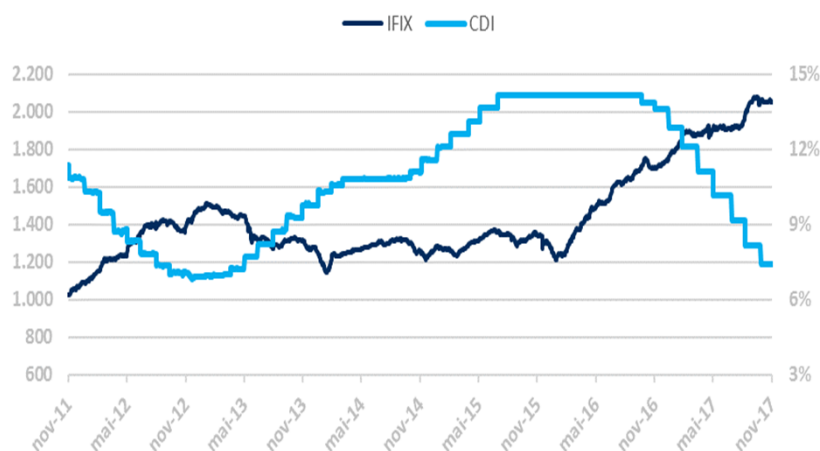
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Correlação IFIX com Taxa de Juros

- O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado;
- Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos fundos imobiliários.



Fonte: RBR, CETIP, CVM e B3 - Data: Dez/2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Vantagens

- A aquisição de apenas uma quota possibilita ao investidor acesso a um **portfólio diversificado de ativos**;
- Os gestores e administradores do fundo responsabilizam-se pelos trâmites burocráticos; e
- Há **isenção de imposto de renda** para os rendimentos distribuídos pelos fundos, desde que o fundo atenda a requisitos legais⁽¹⁾.

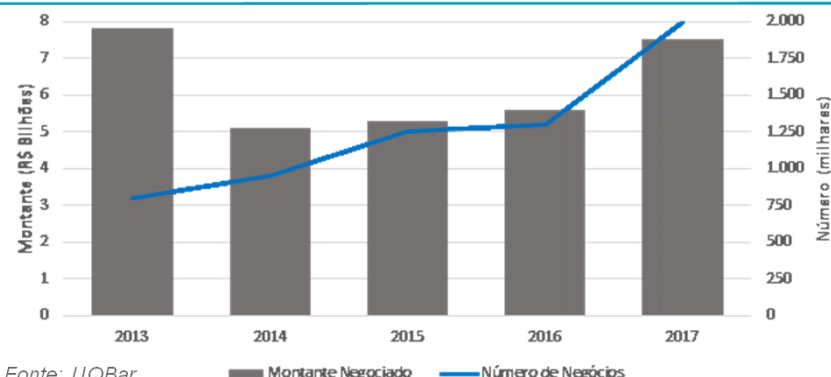
* Conforme artigo 3º, parágrafo único, da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo

Dados de 2017

- Rentabilidade média dos FII no ano foi de 21,8%;
- R\$ 31,61 bilhões de *Market Cap*, sendo R\$ 5,10 bilhões em fundos de renda fixa;
- Aproximadamente 1,99 milhões de negócios, representando um crescimento de 52,2% frente a 2016; e
- 116.511 investidores pessoas físicas em dezembro de 2017.

* Os números apresentados para rentabilidade e *Market Cap* consideram apenas os fundos com montante e número de negócios mensais acima de R\$ 100 mil e 10, respectivamente.

Mercado Secundário de FII

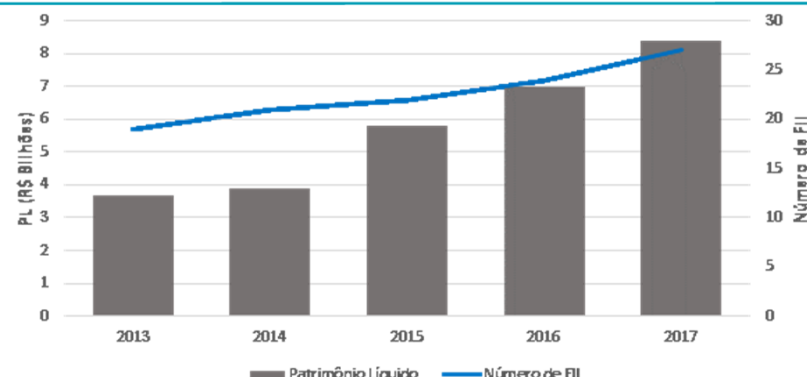


Fonte: UQBar

■ Montante Negociado — Número de Negócios

Nota (1): Conforme artigo 3º, parágrafo único, da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo

Patrimônio Líquido dos FII de Renda Fixa



■ Patrimônio Líquido — Número de FII

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)*

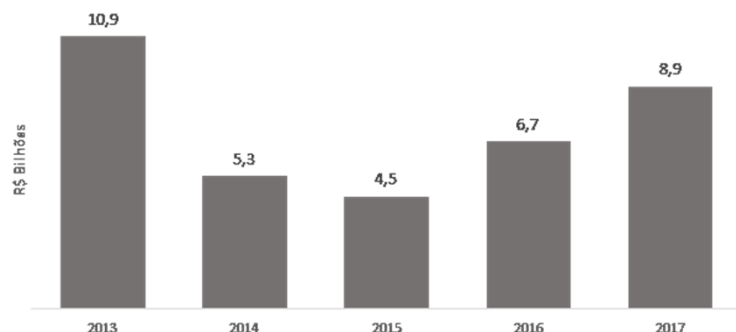
Vantagens

- **Isenção de Imposto de Renda** para investidores pessoa física e também para FII, com condições preestabelecidas por legislação aplicável⁽¹⁾;
- Retornos atrelados a diferentes tipos de indexadores (IPCA, IGP-M, CDI, etc); e
- Ativos possuem estruturas de garantias específicas que auxiliam na **mitigação de risco**, sem necessariamente prejudicar o spread de crédito.

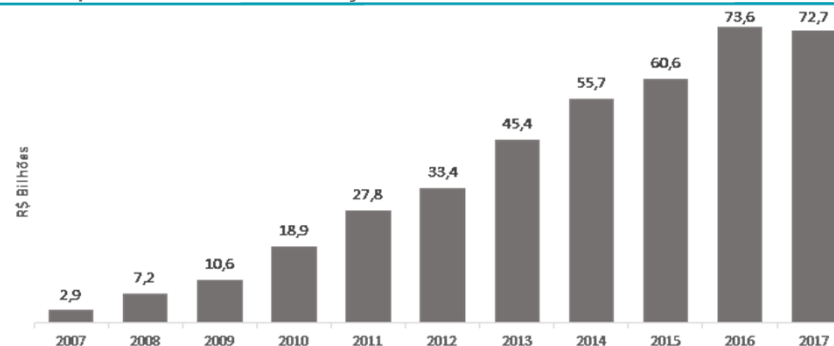
Dados de 2017

- Aproximadamente R\$ 8,9 bilhões de volume emitido, divididos em 134 operações, dos quais grande parte foi distribuída junto a Fundos de Investimentos;
- 100% das operações foram emitidas com remuneração atreladas ao índice DI, IPCA, IGP-M ou com taxa fixa (ou seja, sem emissões atreladas ao índice TR), fenômeno que ocorreu pela primeira vez desde 2003; e
- Em 2017 ocorreram 15.955 negócios com CRI no mercado secundário, contra apenas 4.358 negócios no ano anterior.

Montante de Emissões de CRI (operações de mercado)



Estoque de CRI – Evolução Histórica



Fonte: UQBar, CETIP e Banco Central do Brasil - Data: Dez/2017

Nota (1): Os CRIs são disciplinados pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997, pela Instrução CVM nº 414 de 30/12/2004 e pela Decisão Conjunta 000013, de 14/03/2003.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM CRI

MAIOR ACESSO A OFERTAS	▪ Grande parte das ofertas de CRI são realizadas por meio da ICVM 476 ▪ Essas ofertas são restritas a um número limitado de investidores profissionais e possuem um ticket médio elevado
EQUIPE DE GESTÃO	▪ É necessário avaliar o risco dos empreendimentos subjacentes bem como das estruturas de garantia ▪ Os créditos devem ser reavaliados com frequência, devendo eventualmente se optar por desinvestimentos ou rebalanceamento de posições
LIQUIDEZ⁽¹⁾	▪ Liquidez do mercado secundário de FII é maior que a do mercado de CRI ▪ Fluxo de pagamento dos fundos é no máximo semestral, enquanto que cada CRI tem uma data de pagamento específica
DIVERSIFICAÇÃO⁽²⁾	▪ Os fundos possuem uma carteira pulverizada em vários ativos investidos, reduzindo o risco de concentração em poucos ativos

Nota: (1) Leia Cuidadosamente a seção Fatores de Risco, em especial, os riscos relacionados à Liquidez

Nota: (2) Leia Cuidadosamente o Prospecto, em especial, a seção "Política e Estratégia de Investimento"

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

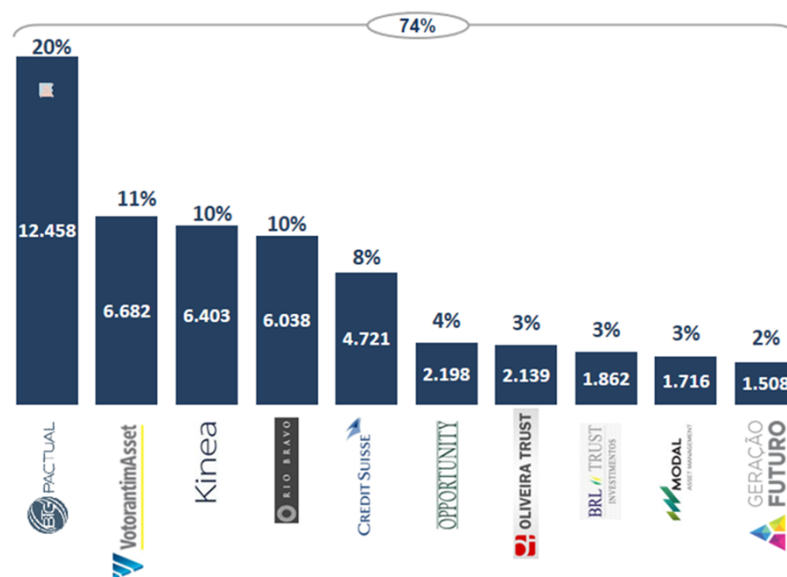
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SOBRE A GESTORA

Empresa de gestão de recursos de terceiros do Banco Votorantim, a Votorantim Asset Management (VAM) está entre as 10 maiores gestoras no ranking de Gestão da ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais), atuando nos segmentos de empresas, investidores institucionais, private banking e distribuição.

- Destaque no mercado de produtos estruturados os Fundos de Investimento Imobiliário(FII) para renda, os Fundos de Direitos Creditórios (FIDCs) e também os Fundos de Investimento em Participação (FIP).
- 9º Maior Gestor de fundos no Ranking Anbima
- 2º Maior Gestor de Fundos Imobiliários da Indústria
- 23 fundos Imobiliários sob Gestão / Volume superior a R\$ 6,7 Bilhões de reais



Fonte: Ranking Anbima 2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

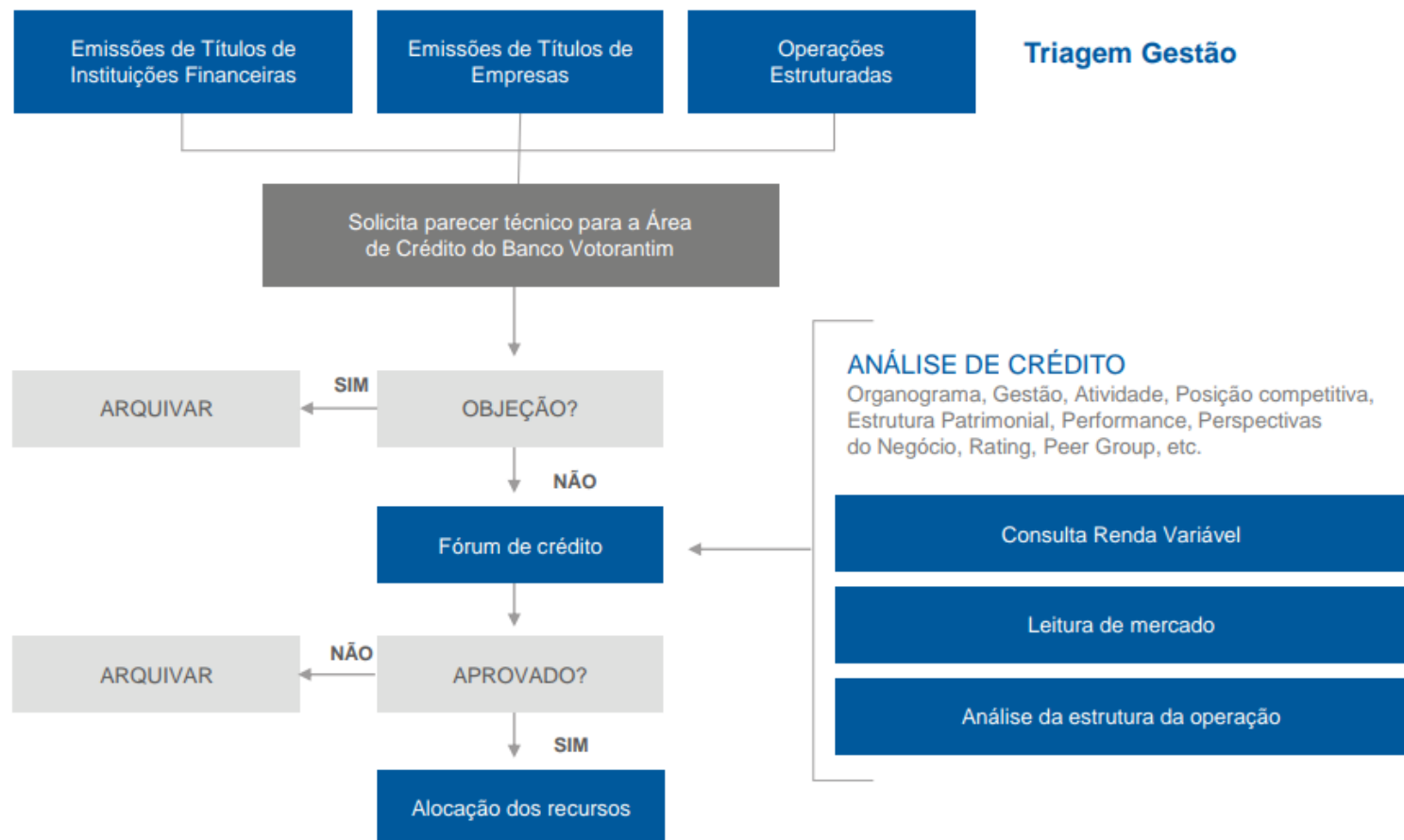
Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSO DE GESTÃO DA VAM



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ATIVOS ALVO

O Fundo tem o objetivo de investir em Ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo, mas não se limitando, os títulos abaixo:

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")	Títulos de Renda Fixa, de médio a longo prazo, lastreados em créditos e recebíveis imobiliários, emitidos por sociedades securitizadoras. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título que gera um direito de crédito ao investidor. Ou seja, o mesmo terá direito a receber uma remuneração (geralmente juros) do emissor e, periodicamente, ou quando do vencimento do título, receberá de volta o valor investido (principal).
Letra de Crédito Imobiliário ("LCI")	Títulos de Renda Fixa, lastreados em créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária, emitidos por Bancos e demais Instituições com carteira de crédito imobiliário, autorizadas pelo Banco Central do Brasil.
Letra Hipotecária ("LH")	Títulos de Renda Fixa, emitidos por Bancos ou Sociedades Hipotecárias, lastreados em créditos imobiliários.
Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliários ("FII")	Cotas de Fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado que aplicam seus recursos em empreendimentos ou ativos imobiliários, para percepção de rentabilidade periódica ou ganho de capital.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

FUNDO	Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
PÚBLICO ALVO	(i) “Investidores Institucionais”: fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) “Investidores Não Institucionais”: Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que deverão formalizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor
TIPO E PRAZO	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
OBJETIVO	Proporcionar aos Cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento na aquisição de ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, representados principalmente por: (i) Letras de Crédito Imobiliário - LCI; (ii) Letras Hipotecárias - LH; (iii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários - FII; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (v) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG
NEGOCIAÇÃO	As Cotas da Oferta serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

GESTOR E ADMINISTRADOR	Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.	
OFERTA	1ª emissão de cotas através da ICVM 400	
VOLUME INICIAL DA OFERTA	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)	
PREÇO DA COTA	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Integralização das Cotas	
LOTES	ADICIONAL	20% do lote inicialmente ofertado, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03
	SUPLEMENTAR	15% do lote inicialmente ofertado, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)	
INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR	R\$ 3.000,00 (três mil reais)	
COORDENADOR LÍDER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	
ASSESSORES LEGAIS	Demarest Advogados e VBSO Advogados	

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) a.a., incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

TAXAS DE PERFORMANCE

A Administradora receberá, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do Fundo, correspondente à somatória do preço de integralização das Cotas da presente Emissão, descontadas as despesas do Fundo, tais como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de Cotas. A Taxa de Performance será calculada e paga ao Administrador semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das Cotas, e considerando o seguinte:

(i) o período de apuração da Taxa de Performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) as taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério “pro rata” dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração do Regulamento. O Fundo não terá taxa de ingresso ou de saída

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS	(i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, não serão resgatáveis; (ii) cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas
REGIME DE COLOCAÇÃO	Melhores esforços de colocação
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	À vista e em moeda corrente nacional

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA DA OFERTA

Eventos	Datas Previstas ⁽¹⁾⁽²⁾
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13/03/2018
Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	17/04/2018
Apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>)	17/04/2018 a 10/05/2018
Período de Reserva	24/04/2018 a 10/05/2018
Procedimento de Alocação	11/05/2018
Concessão do Registro pela CVM	28/05/2018
Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	29/05/2018
Data prevista para a Liquidação da Oferta ⁽³⁾	30/05/2018
Data prevista para o início da Negociação das Cotas na B3	01/06/2018
Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	04/06/2018

Nota: (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03; (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta”, na seção “Procedimento de Distribuição”, na página 63 do Prospecto Preliminar; (3) A subscrição e integralização das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro da Oferta; e (4) O período de distribuição poderá ser prorrogado pela CVM, mediante pedido do Administrador.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

RISCO MACROECONÔMICO

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do Fundo ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos: O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário: O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo: Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco do investimento em ativos com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo: O Fundo poderá investir em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, eventuais rendimentos originados a partir do investimento em ativos com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas, tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Inexistência de ativos e de histórico: O Fundo foi constituído apenas em 20 de março de 2013 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “Da destinação dos Recursos do Fundo” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à ao pagamento de encargos do Fundo e à aquisição dos Ativos-Alvo, sendo que não há qualquer garantia de que tais Ativos-Alvo sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Administrador.

Alteração das condições de mercado: Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco relacionado às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários: O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo: A precificação dos Ativos-Alvo e outros Ativos Financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

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

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH: O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. 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 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os 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.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatá-los antecipadamente. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos mesmos, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco da distribuição parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta: A Oferta poderá ser parcialmente colocada. Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Mínimo da Oferta para o funcionamento do Fundo a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado. Na ocorrência desta hipótese, a totalidade dos valores integralizados será restituída aos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da primeira emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida. Caso, na Data de Integralização das Cotas, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

Risco operacional: Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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, seja na qualidade de administrador, gestor, custodiante e/ou escriturador do Fundo, bem como do Auditor, 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.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI: Os créditos imobiliários que lastreiam operações de CRI passíveis de aquisição pelo Fundo podem estar sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI: O investimento pelo Fundo em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos mesmos. 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 de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros e demais ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo: 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 Administrador de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Administrador poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo ou pelo Administrador/Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco relativo à inexistência de Ativos-Alvo e demais ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo e demais ativos. A ausência de ativos elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e demais ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos-Alvo: O processo de análise e seleção de ativos componentes do Fundo será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de Rating. Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Oferta: Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas e os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

Riscos relativos ao “built-to-suit”: No caso de CRI que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados “built-to-suit”, os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “Built-to-Suit” os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas podendo obrigar, inclusive, os Cotistas a efetuarem, no futuro, aportes adicionais de recursos para cobrir eventuais perdas decorrentes do uso de derivativos. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Administrador, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários: As Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários).

O Fundo poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o artigo 15, Parágrafo Terceiro do Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Amortização/resgate de Cotas com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo: O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário: Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos: O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Liquidez reduzida dos investimentos: Não existe no Brasil garantia de liquidez no mercado secundário para investimentos aplicados pelo Fundo. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Liquidez reduzida das Cotas: A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Prazo para resgate das Cotas: Em virtude de o Fundo ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com o artigo 12, parágrafo sexto do Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente 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 - Programa de Integração Social, COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei 11.033, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de conflitos de interesse: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos que sejam de propriedade de fundos administrados pelo Administrador e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º da Instrução CVM 472. Tendo em vista que o Administrador é a instituição responsável pela seleção dos Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo Fundo, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Administrador (também Gestor, Custodiante e Escriturador) poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos nos artigos 29 e 30 do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco jurídico: Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

Além disso, poderão haver outros riscos no futuro não previstos no Prospecto. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizada por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

O Mercado de FIIs

Sobre a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Cronograma da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO



Investidor Institucional

Rafael Quintas

Ana Alves

Getúlio Lobo

Lucas Sacramone

Renato Junqueira

+55 11 3526-1469

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza

Rafael Massa

Guilherme Leite

+55 11 3526-1864

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESCLARECIMENTOS

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas Regulamento e no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Regulamento e do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- Administradora: <http://www.vam.com.br> (neste site, clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Regulamento” ou “Prospecto Preliminar”)
- Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em **em** “Regulamento” ou “Prospecto Preliminar”);
- CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, (i) para o Prospecto Preliminar, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Ofertas Públicas”, então clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Ofertas em Análise”, para então clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e clicar em “Prospecto”, logo abaixo do nome do Fundo; (ii) para o Regulamento, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais” (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo “Tipo de Documento”, e, por fim, clicar em “Regulamento”); e
- B3: para o Prospecto Preliminar, www.bmfbovespa.com.br (neste website, acessar “Home”, clicar em “Serviços”, em seguida em “Saiba mais”, para então clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, clicar em “Fundos”, depois clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII”); para o Regulamento, http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste website, clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Regulamento”).



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

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