

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

FATOR VERITÀ
MULTIESTRATÉGIA FII
(VRTM11)

No montante de até

R\$ 650.000.134,00

(seiscentos e cinquenta milhões cento e trinta e quatro reais)

fator 

Coordenador Líder

Guide. ORIZ

Coordenadores

fator 

Gestor & Administrador



Tipo Anbima: Híbrido Gestão Ativa

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição sob o rito automático, sob regime de melhores esforços de colocação, da 2ª emissão de cotas do **FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à Oferta, a ser distribuída pelo **Banco Fator S.A.** (“Coordenador Líder”), pela **Oriz Assessoria Financeira Ltda.** (“Oriz”), pela **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores** (“Guide” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Fundo, seu Gestor e seu Administrador, e não implica, por parte dos Coordenadores, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Preliminar ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta.

Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. Os Coordenadores, o Administrador e o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, **não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento no Fundo**, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto e os documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às cotas do Fundo, os quais devem ser considerados para o investimentos no Fundo.

Esta apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não constitui recomendação de investimento ou qualquer garantia sobre as expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido e nenhuma decisão de investimento deve se basear na veracidade, atualidade ou completude dessas informações ou opiniões. Esta apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário.

O mérito desta apresentação não foi apreciado pela CVM, pela B3, nem pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). Esta apresentação foi preparada com as informações necessárias ao atendimento das disposições do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e das “Regras e Procedimentos do Código ANBIMA”, em vigor nesta data, e das normas editadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou distribuição das cotas do Fundo não implicará, por parte da CVM, da B3 ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador, do Gestor ou das demais instituições prestadoras de serviços.

O Fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses de funcionamento. Qualquer rentabilidade ora divulgada não é líquida de impostos.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Regulamento, mas não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Material Publicitário quanto do Regulamento, com especial atenção para as seções relativas ao objetivo, à política de investimentos do Fundo e aos fatores de risco a que o Fundo está exposto.

Disclaimer

Potenciais investidores devem ler o Regulamento antes de decidir investir no Fundo, especialmente a seção “Fatores de Risco”, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar a eventual aquisição de cotas. O Regulamento está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores e nos endereços dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor e/ou aos Coordenadores.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes. Esta apresentação contém simulações e informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados ao Fundo que podem fazer com que os seus resultados reais sejam significativamente diferentes das informações prospectivas contidas nesta apresentação.

O investimento apresenta risco para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistemas de gerenciamentos de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento no Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco.

O Fundo não contará com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelos Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas do Fundo não alcancem a remuneração esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

1. Características da Oferta

2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
5. Pipeline Indicativo
6. Panorama de Mercado
7. Estudo de Viabilidade
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Característica da Oferta

Fundo	Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
Emissão	2ª Emissão de Cotas
Forma de Distribuição	Conforme Resolução CVM nº 160, 13 de julho de 2022, sob o rito automático com melhores esforços
Gestor	FAR - Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)
Administrador	Banco Fator S.A.
Coordenador Líder	Banco Fator S.A.
Coordenadores	Guide Investimentos S.A. e Oriz Assessoria Financeira Ltda.
Objetivo do Fundo	Alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, a fim de proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas
Público Alvo	Investidores em Geral
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Local de Negociação de Cotas	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (código de negociação: VRTM11)
Volume Total da Emissão	R\$ 650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões e cento e trinta e quatro reais), sem considerar a taxa de distribuição primária R\$ 678.676.610,50 (seiscentos e setenta e oito milhões seiscentos e setenta e seis mil seiscentos e dez reais e cinquenta centavos), considerando a taxa de distribuição primária
Quantidade de Cotas	68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil e trezentas e vinte e cinco) cotas
Preço	Preço de emissão das cotas: R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária Preço de subscrição das cotas: R\$9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos), considerando a taxa de distribuição primária
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 9.520.000,00 (nove milhões e quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a taxa de distribuição primária R\$9.940.000,00 (nove milhões e novecentos e quarenta reais), considerando a taxa de distribuição primária
Investimento Mínimo¹	R\$ 994,00 (novecentos e noventa e quatro reais), equivalente a 100 cotas, considerando a taxa de distribuição primária
Taxa de Administração	0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Gestão	0,90% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Performance	Não há
Assessor Legal	Demarest Advogados

(1) Considerando a Taxa de Distribuição Primária

Cronograma

#	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Ordinário da Oferta na CVM	17/05/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	17/05/2024
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	20/05/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/05/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/06/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	07/06/2024
7	Início do Primeiro Período de Subscrição	11/06/2024
8	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	20/06/2024
9	Liquidação do Primeiro Período de Subscrição	28/06/2024
10	Início do Segundo Período de Subscrição	01/07/2024
11	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/07/2024
12	Liquidação do Segundo Período	22/07/2024
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/11/2024

1. Características da Oferta

2. Sobre a Gestora

3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)

4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários

5. Pipeline Indicativo

6. Panorama de Mercado

7. Estudo de Viabilidade

8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Linha do Tempo – Grupo Fator

Track record comprovado e notável em diversos setores do mercado financeiro brasileiro

1967

Fator inicia suas atividades com a abertura da **Fator S.S. Corretora de Valores** no Rio de Janeiro



1997

Fator Administração de Recursos inicia suas atividades como empresa de gestão independente



2011

Criação do **Fator Verità**, um dos primeiros fundos de recebíveis imobiliários do mercado



2022

Aquisição da **Ourinvest Real Estate**, aumentando ativos sob gestão



1989

Fator transforma-se em **banco múltiplo**, com carteira de banco comercial e de banco de investimentos



2008

Fator Seguradora inicia suas atividades com foco em seguros corporativos



2020

VRTA11 atinge R\$ 1,0 bilhão de patrimônio



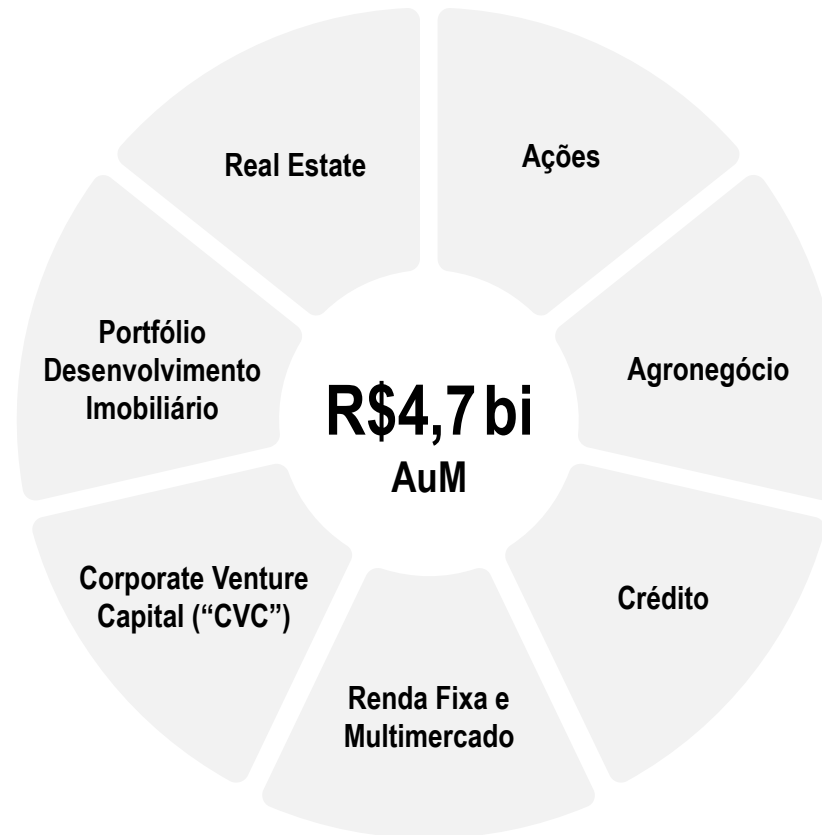
Asset Management

+25 anos

de atuação na gestão
ativa de fundos

9 fundos listados

8 Imobiliários



R\$2,4 bi

de gestão em Real
Estate¹

Rating QG2-

alta qualidade na gestão de
ativos e ambiente de
controles muito eficazes²

(1) Referente a mar/24;(2) Auditado pela Austin Ratings; Considerando o patrimônio sob gestão, cumulativamente, das seguintes empresas integrantes do Conglomerado Fator, quais sejam: FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., AHEAD VENTURES GESTAO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA; Fonte: Fator em Dez/23.

Senior Management



João Lopes | CEO

Sócio Fundador da PortCapital, sócio fundador da Ahead Ventures e CEO do Banco Fator. Anteriormente foi sócio do Banco Fator S.A., **responsável pela divisão de Corporate Finance, Fusões e Aquisições, Mercado de Capitais e Private Equity**. Foi coordenador Responsável pelo FMEE de Santa Catarina que apresentou uma grande rentabilidade com destaque para investimento na Logocenter, fusão com a Microsiga e saída através de IPO da Totvs. É graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Mackenzie e registrado como **Gestor de Fundos na CVM**.



Lucas Stefanini | Diretor Comercial

Iniciou sua trajetória na Guide Investimentos, onde comandava a área de **FII**s, e participou do desenvolvimento da área de mercado de capitais, atuando na originação, estruturação e distribuição de ofertas públicas. Atuou no Safra Asset na área Imobiliária como responsável pela **alocação dos ativos líquidos (FIIs) e relação com investidores**. Fez parte do time de FIIs da XP Inc como **responsável pelos clientes institucionais da Mesa de Fundos Listados**. Atualmente, ocupa o cargo de diretor responsável pela áreas de **Distribuição e Debt Capital Markets (DCM)** do Banco Fator.



Rodrigo Possenti | Head de Imobiliário

Formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Atua, desde 2019, como **Gestor de Fundos Imobiliários** e como **Head da Área Imobiliária do Fator** desde 2022. Em sua trajetória profissional, trabalhou por 9 anos na Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), sendo responsável pela estruturação e distribuição de operações de CRI a mercado. Também teve passagem pelo Corporate Banking do Citibank e Santander.



Rossano Nonino | Diretor Executivo

Sócio fundador da Reico em março de 2016, Rossano foi **chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil** e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos de 2012 a 2016. Também foi, por dez anos, diretor executivo da Brazilian Capital, **responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais**. Antes disso, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Atualmente é Diretor Executivo responsável pelas atividades da Ourinvest Asset e Reico Gestora, além de atuar como **professor de Investimentos Imobiliários no Insper**, em São Paulo. Rossano é bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui MBA pelo INSEAD (França).

Equipe Imobiliária



Daniel Ponczyk | Diretor / Gestor

Atua desde 2007 no mercado financeiro 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 originação 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 como Diretor, para **estruturar a gestora com foco em Fundos Imobiliários**. Daniel é graduado em Engenharia Mecatrônica, pela Escola de Engenharia Mauá.



Álvaro Rezende | Diretor de Originação

Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É sócio 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 Amantéa | Estruturação

Atua no mercado real estate desde 2003, inicialmente 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. Desde 2017, integra o time da Ourinvest Real Estate sendo responsável principalmente pelo acompanhamento dos portfólios de desenvolvimento da **Reico Gestora**. Gustavo é graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV.



Paula Melo | Fundos Imobiliários

Formada em Engenharia Civil com dupla formação em Arquitetura e Urbanismo pela Escola Politécnica e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, respectivamente. Iniciou sua carreira atuando em obras de desenvolvimento residencial e, em 2018, migrou para o mercado financeiro, integrando o time da **Ourinvest Real Estate**. Inicialmente, contribuiu para o desenvolvimento do *research* de Fundos de Investimentos Imobiliários e depois atuou na área de operações, realizando o controle, *reporting* e auditoria de fundos *onshore* e *offshore* voltados para desenvolvimento imobiliário. Atualmente, integra o time de gestão da **Fator Asset**, realizando a análise e controle da carteira do FoF e monitoramento dos fundos imobiliários no mercado primário e secundário.

1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
- 3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)**
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
5. Pipeline Indicativo
6. Panorama de Mercado
7. Estudo de Viabilidade
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Ecosistema FIs Verità

Fator Verità (VRTA11)

- ✓ Fundo de CRI¹
- ✓ CRIs *High Grade*
- ✓ Principal alocação em IPCA +



fator 

Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)

- ✓ Diversificação em **diversas classes de ativos** (“Hedge Fund”)
- ✓ CRIs *Mid Yield*
- ✓ Alocação mista de indexador

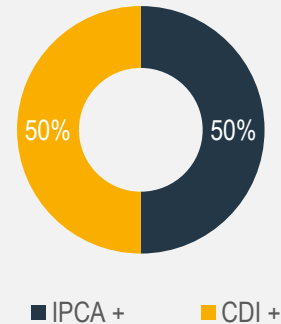
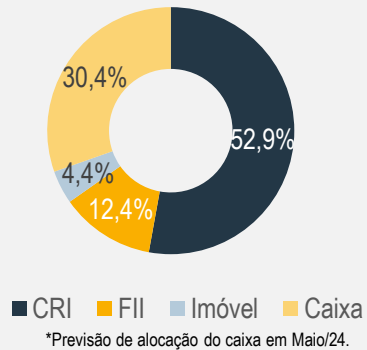


(1) Com o intuito de promover mais diversificação, o fundo aloca cerca de 10% do seu patrimônio em FI; (2) Considerando o *Dividend Yield* de março anualizado e *gross up*.

Fonte: relatórios gerenciais do VRTA11 e VRTM11 de mar/24

Carteira Atual do Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)

Alocação por Ativo e Indexador



Tese de Investimento



Flexibilidade e diversificação de alocação em diversos produtos do setor imobiliário



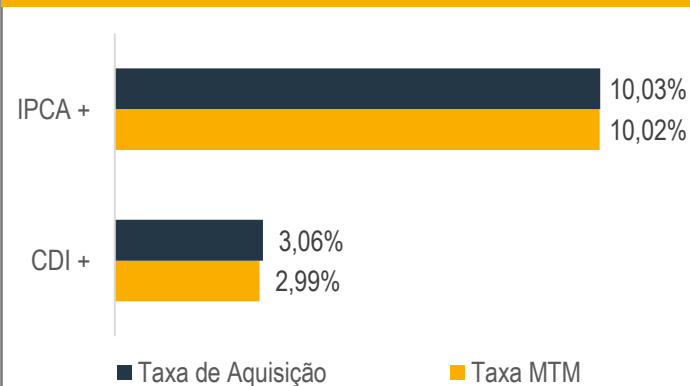
Gestão ativa experiente buscando otimizar a relação risco x retorno nos ativos



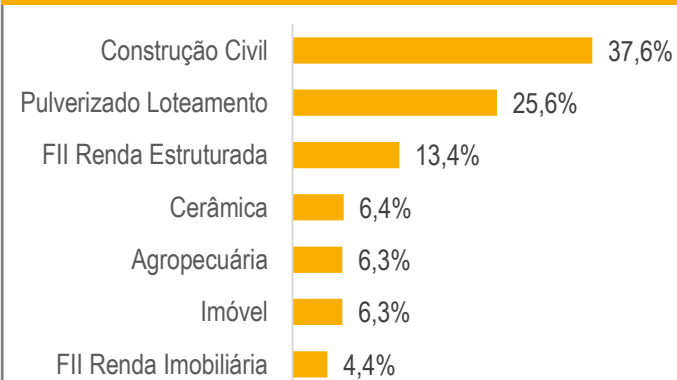
Estratégia de alocação envolve: **i) CRIs** majoritariamente *Mid Yield*, **ii) FIIs** abaixo de seu valor patrimonial e **iii) ativos diretos** com alto potencial de retorno

Detalhes da Carteira

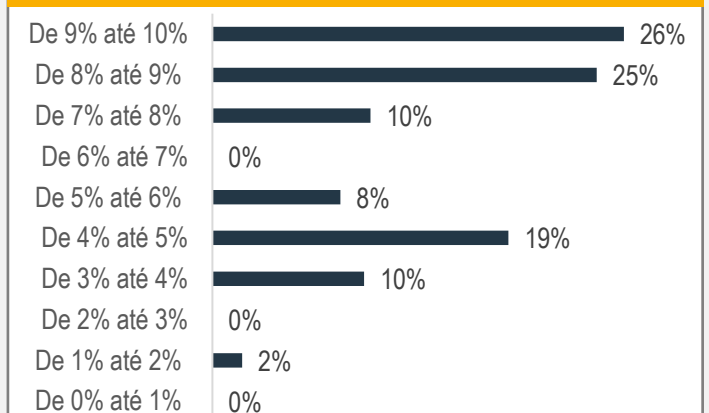
Taxa Média (% dos CRIs)



Alocação Setorial







Distribuição de Volume de Ativos por % do PL



Fonte: relatório gerencial do VRTM11 de mar/24

Portfólio-Alvo

	1 Estratégia	2 Retorno Alvo (a.a.) ¹	3 Exposição Alvo	4 Relevância no Retorno
CRI	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Alocação majoritariamente em CRI <i>Mid Yield</i> sem preferência por indexador ✓ Alocação em CRI <i>High Grade</i> com potencial ganho de capital 	<p>CDI + 4,0%</p> <p>IPCA + 10,0%</p>	50-70%	
FIs Listados	<ul style="list-style-type: none"> ✓ FII com <i>Dividend Yield</i> atrativo, diversificado e boa liquidez nas cotas ✓ Negociados abaixo de seu valor intrínseco ✓ Potencial de ganho de capital 	IPCA + 11,0%	10-30%	
Imóveis (Ativos Diretos)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aquisição de imóveis na planta em até 70% do valor de mercado ✓ Potencial de ganho de capital durante e após a conclusão das obras ✓ <i>Know-how</i> especializado nesse tipo de operação 	IPCA + 12,3%	10-30%	
Caixa	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ativos predominantemente com lastro imobiliário e liquidez diária ✓ Honrar todas as obrigações do VRTM11 	CDI	0-5%	

Os dados inseridos são simulações e estimativas pretendidas para o Fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Gestor

Operação de Compra com Opção de Recompra (Imóveis)



Funding de Equity para incorporador com nível de garantia equivalente a uma dívida para o investidor



Taxas de **IPCA + 9% a 12% a.a. + Prêmio** de Recompra de **2% a 5%**



TIR alvo de **19%**



LTV máximo de **70%**



100% das unidades recompradas em 6 anos de histórico



Ticket Médio de R\$ 5 a 30 mi por operação



Abrangência nacional, mas com foco na cidade de **São Paulo**



Operações possuem **seguro de execução de obra**

Fonte: Fator

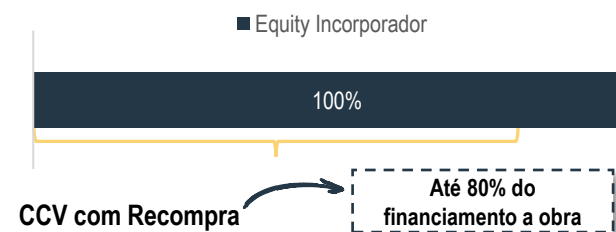
Modelos de Financiamento

A Solução Integral para o Empreendimento

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador **não tem um contrato de financiamento à construção aprovado** por uma instituição SFH e/ou não possui intenção de contratar um financiamento à construção

- Aquisição de unidades em um valor que represente pelo menos **80% do custo de construção a incorrer** do empreendimento, considerando os recebíveis existentes
- Desembolso de sinal (terreno), saldo contra evolução de cronograma físico de obra
- Alienação fiduciária do terreno, benfeitorias do empreendimento e/ou seguro capital preferente
- Possibilidade de transferência de garantias reais para uma instituição SFH, na hipótese de contratação de financiamento à construção

Financiamento ao Custo de Obra

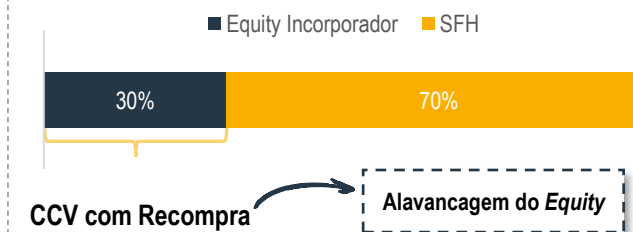


B % Mínimo de Obra para Desembolso do Financiamento à Construção

Destinado a empreendimentos residenciais em que o incorporador **já possui um contrato de financiamento à construção aprovado** por uma instituição SFH

- Aquisição de unidades em um valor que corresponda aos primeiros **20%/30% de custo de construção do empreendimento** (% mínimo exigido pelos bancos para início de desembolsos de financiamento à construção)
- Desembolso de sinal (terreno) + saldo contra evolução dos primeiros 20%/30% de cronograma físico de obra
- Garantia corporativa do incorporador e/ou seguro capital preferente

Financiamento ao Custo de Obra



Exemplos de Operações

Residencial Pinheiros



- **Data de Aquisição:** Out/2020
- **Localização:** Pinheiros – São Paulo, SP
- **Tipo de Imóvel:** Residencial
- **Rentabilidade da Operação:** IPCA + 11,50% a.a.
- **Status do Imóvel:** 52% de obra concluída no momento de recompra
- **Unidades Adquiridas:** 10
- **Unidades Vendidas:** 10

Estrutura da Operação:

- Aquisição de 10 unidades com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras;
- O Fundo concedeu uma opção de recompra das unidades do empreendimento, com prêmio de 4% pelo Fundo e rentabilidade mensal de opção de IPCA + 11,50% a.a. por 36 meses da data de aquisição;
- A incorporadora recomprou as unidades em quatro momentos ao longo da operação: mar/21, abr/21, jul/21 e nov/21;
- No momento de encerramento da operação, a obra estava 52% concluída;
- **O retorno da operação para o fundo foi de 23,78% a.a..**

Residencial Parque da Mooca



- **Localização:** Mooca – São Paulo, SP
- **Tipo de Imóvel:** Residencial.
- **Status do Imóvel:** Pronto
- **Unidades Adquiridas:** 7
- **Unidades Vendidas:** 7
- **Forma de Aquisição:** À Vista

Estrutura da Operação:

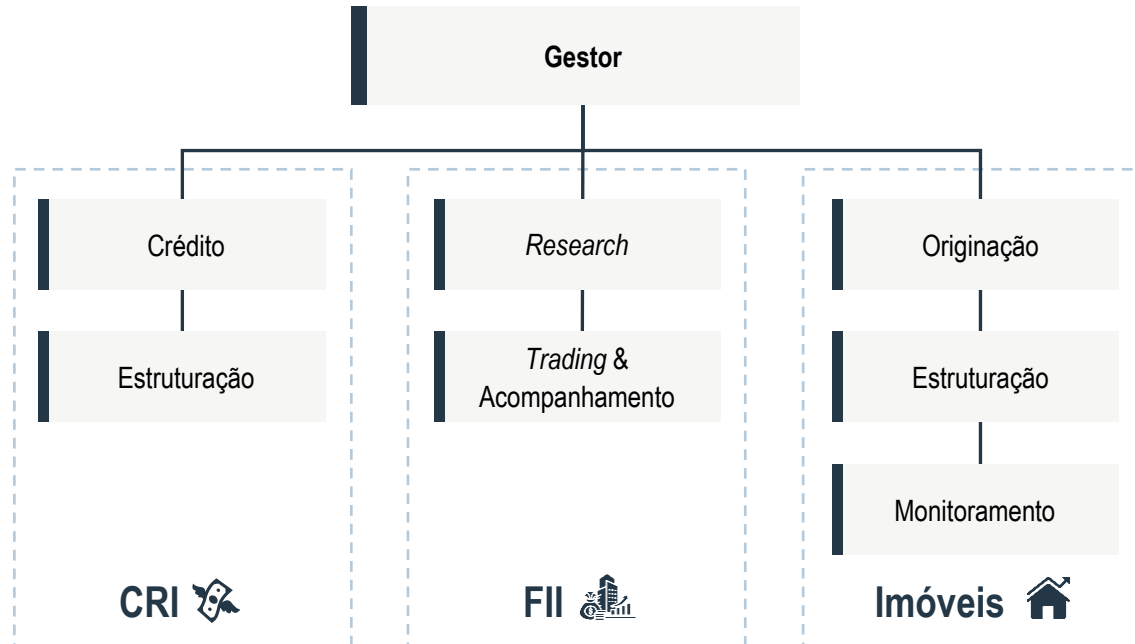
- Aquisição à vista de 7 unidades residenciais, recém entregues, localizadas na zona leste de São Paulo, com 25% de desconto do valor de avaliação;
- As unidades foram recompradas ao longo da operação, sendo a última em março de 2023;
- **O retorno da operação para o fundo foi de 29,76% a.a..**

Processo de Investimento



Equipe de Gestão

Organograma



- **+40** colaboradores distribuídos nas equipes de suporte da gestora, como: Comercial, Jurídico, Back-office, Middle-office, Marketing e Financeiro
- **14** profissionais compõe o time de gestão do VRTM

Comitê de Investimentos

CEO
Fator
João Lopes

CIO
FAR
Fernando Moreira

Head de Imobiliário
FAR
Rodrigo Possenti

Diretora do Jurídico
Fator
Danielle de Lucca

Head de Crédito
Fator
Flávio Motta Cesar

Diretor do Compliance
Fator
Gilberto Moriama



1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
- 4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários**
5. Pipeline Indicativo
6. Panorama de Mercado
7. Estudo de Viabilidade
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Visão Geral Fundos Envolvidos na União de Fundos

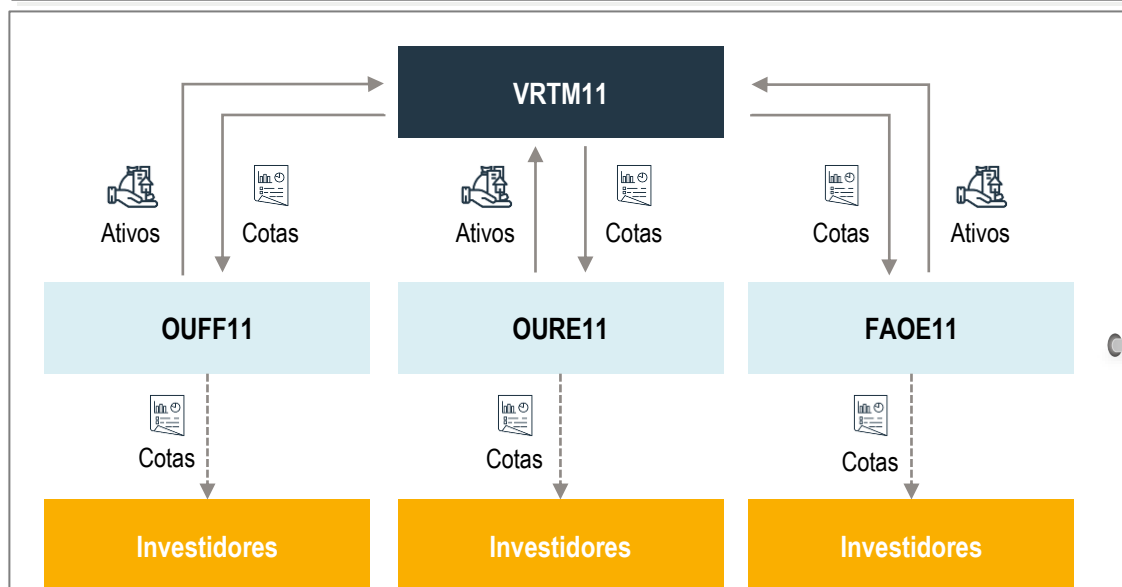
	OUFF11	OURE11	FAOE11
Nº de Cotistas	7.706	6.365	8
Valor Patrimonial da Cota	R\$ 73,91	R\$ 92,48	R\$ 972,29
Valor de Mercado da Cota	R\$ 66,80	R\$ 72,47	-
Valor Patrimonial do Fundo	R\$ 134.091.433	R\$ 99.612.225	R\$ 54.393.014
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 121.197.645	R\$ 78.056.495	-
Liquidez Diária Média (mil/dia)	187	152	-
Rendimento por Cota (R\$)	0,63	0,93	10,00
Dividend Yield¹ por Cota	12,4% ²	14,5% ²	12,3% ³
Administrador	Banco Ourinvest	Banco Ourinvest	Banco Ourinvest
Gestor	Fator Asset	Fator Asset	Fator Asset

(1) Calculado sobre a cota de mercado; (2) Dividend Yield dos últimos 12 meses; (3) Dividend Yield anualizado.

Fonte: relatórios gerenciais do OURE11, OUFF11 e FAOE11 de mar/24

Fluxograma da União dos Fundos

1 Fluxograma da Aquisição



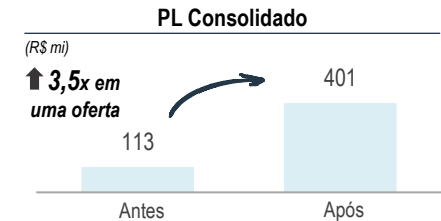
- 1 Em caso de aprovação em AGE do OUFF11, do OURE11 e do FAOE11 (“Fundos Vendedores”) da aquisição total de seus ativos, os Fundos Vendedores subscrevem cotas da Oferta, realizando a integralização mediante compensação de créditos detidos contra o VRTM
- 2 Posteriormente, os Fundos são liquidados e entregam as cotas do VRTM para os cotistas atuais
- 3 Cotistas atuais dos Fundos se tornam cotistas do VRTM e os Fundos incorporados são liquidados

2 Vantagens



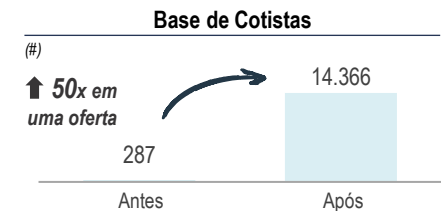
Ganho de Escala

Capacidade de **alocação em operações de maior volume**, principalmente em relação à estratégia de Ativo Direto



Aumento de Liquidez

Fundamental para garantir uma **precificação acurada e facilitar a negociação** eficiente das cotas do fundo



Otimização de Portfólio

Aprimorar a capacidade de diversificação possibilitará um **aumento no *dividend yield* recorrente** do VRTM



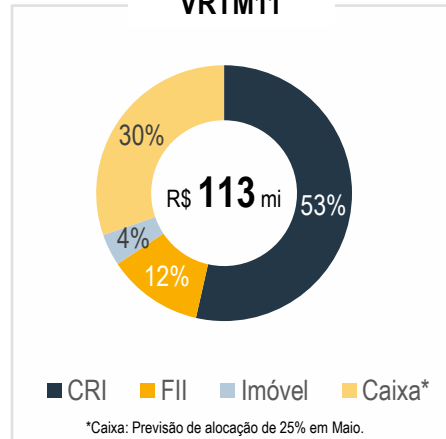
1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
- 5. Pipeline Indicativo**
6. Panorama de Mercado
7. Estudo de Viabilidade
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

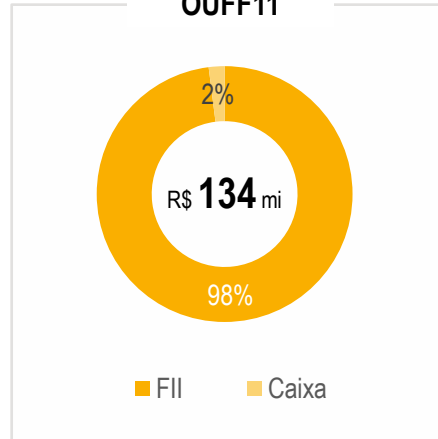
Comparativo de Carteira

Carteiras Antes da Aquisição e Oferta

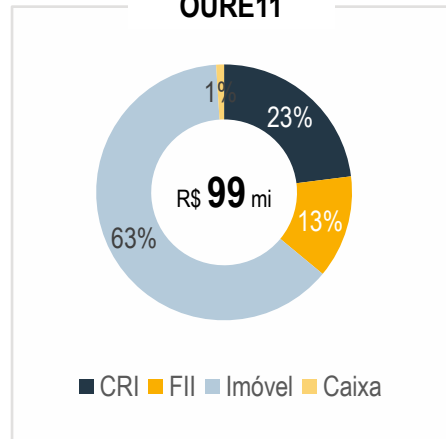
VRTM11



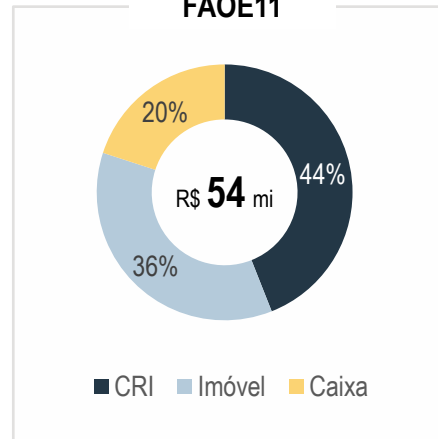
OUFF11



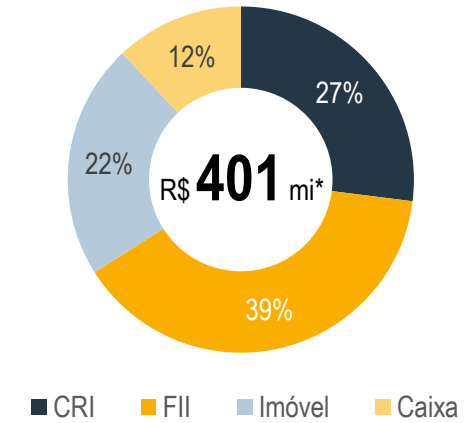
OURE11



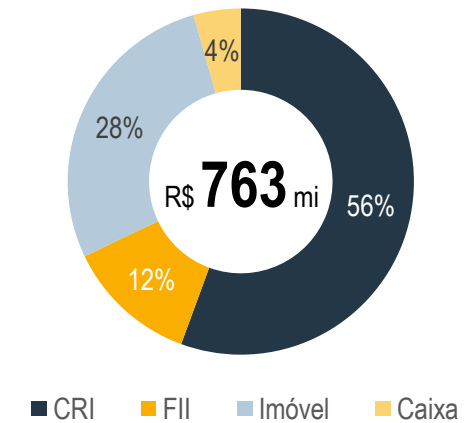
FAOE11



Carteira Após Aquisição



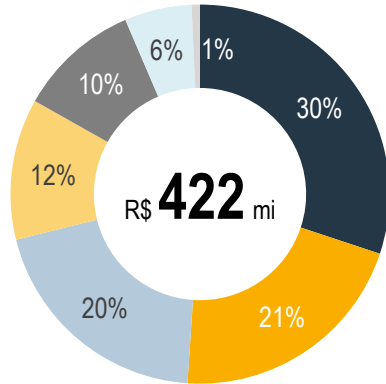
Carteira Após Oferta e Aquisição¹



Fonte: relatórios gerenciais do VRTM11, OURE11, OUFF11 e FAOE11 de mar/24; (*) Considerando apenas a consolidação dos fundos e desconsiderando a captação de novos recursos na oferta pública; (1) Considerando captação do volume total da oferta e em jul/25; Os dados inseridos são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas

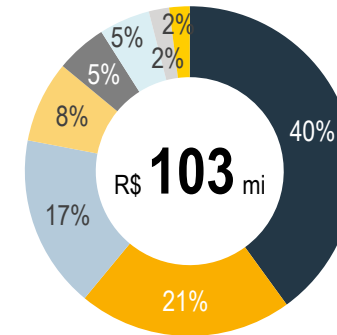
Expectativa de Alocação Após Oferta

CRIs



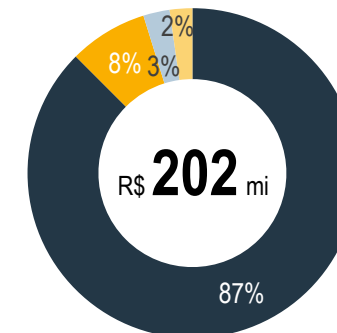
- Construção Civil
- Loteamento
- Usina Fotovoltaica
- Corporativo
- BTS
- Pulverizado - Loteamento
- Pulverizado - Residencial

FIs



- CRI
- Lajes Corporativas
- Logística
- Diversificado - Tijolo
- Shoppings
- Renda Urbana
- Híbrido
- Outros

Imóveis



- São Paulo
- Rio de Janeiro
- Mato Grosso do Sul
- Santa Catarina

Ativo	Volume (R\$ milhões)	Indexador	Spread
CRI	303,5	IPCA +	10,3%
CRI	118,9	CDI +	3,5%
FIs	103,2	-	10,9%
Imóveis	202,7	IPCA +	11,2%
Total	763,3	-	-

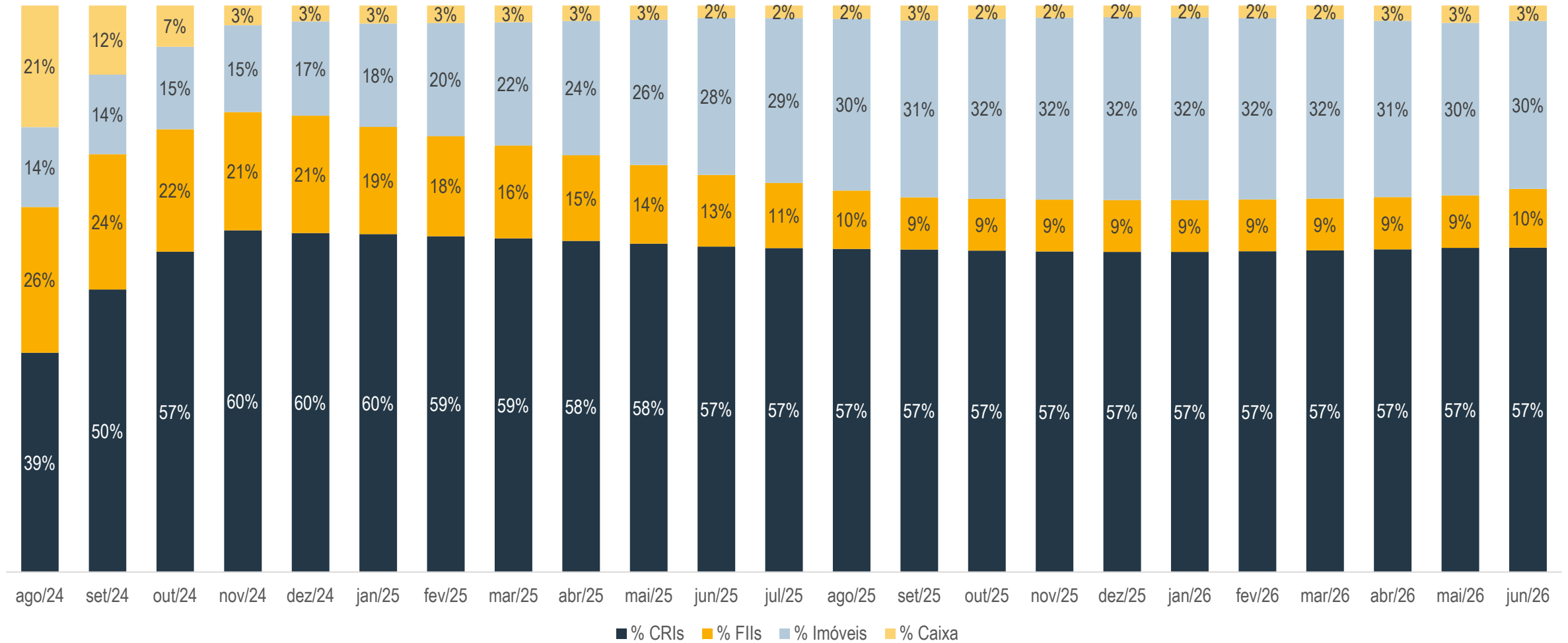
Fonte: relatórios gerenciais do VRTM11, OURE11, OUFF11 e FAOE11 de mar/24; Os dados inseridos são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Considerando expectativa de alocação em jun/25

Pipeline Indicativo

Ativo	Setor	Estratégia	Indexador	Taxa (a.a.)	Prêmio	Volume (R\$)
CRI 1	Usina Fotovoltaica	Renda	IPCA	10,00%	-	43.500.000,00
CRI 2	Incorporação	Renda	IPCA	11,00%	-	20.000.000,00
CRI 3	BTS	Renda	IPCA	8,75%	-	37.000.000,00
CRI 4	Corporativo	Renda	IPCA	10,50%	-	15.000.000,00
CRI 5	Incorporação	Renda	IPCA	11,00%	-	40.000.000,00
CRI 6	Loteamento	Renda	IPCA	11,00%	-	30.000.000,00
CRI 7	Usina Fotovoltaica	Renda	IPCA	8,50%	-	28.000.000,00
CRI 8	Loteamento	Renda	IPCA	11,00%	-	35.000.000,00
Imóvel 1	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	12,00%	5,00%	4.000.000,00
Imóvel 2	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	4,00%	11.000.000,00
Imóvel 3	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	15.000.000,00
Imóvel 4	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	10.500.000,00
Imóvel 5	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	15.000.000,00
Imóvel 6	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	4,00%	10.000.000,00
Imóvel 7	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	15.000.000,00
Imóvel 8	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	4,00%	30.000.000,00
Imóvel 9	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	12,00%	5,00%	5.000.000,00
Imóvel 10	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	10,00%	3,00%	19.000.000,00
Imóvel 11	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	7.000.000,00
Imóvel 12	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	6.000.000,00
Imóvel 13	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,00%	3,00%	12.000.000,00
Imóvel 14	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	18.000.000,00
Imóvel 15	Residencial	Renda + Ganho de Capital	IPCA	11,50%	5,00%	6.000.000,00
Total	-	-		-	-	432.000.000,00

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

Curva de Alocação

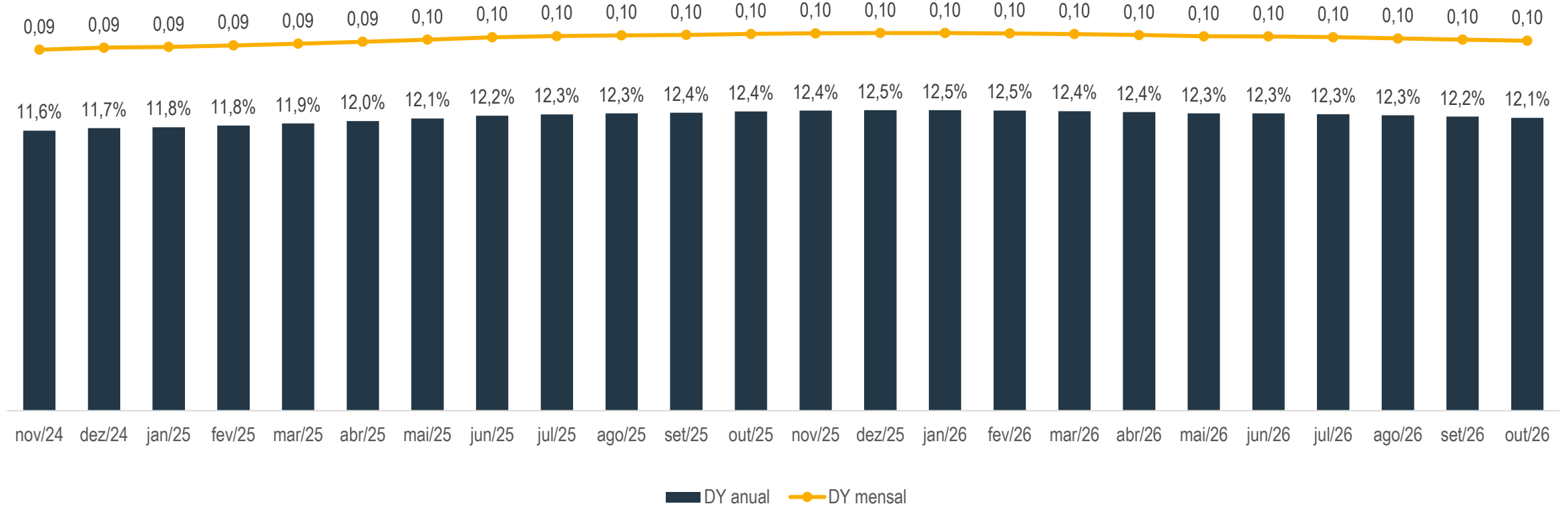


Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

Projeção de Rendimento

DY Médio Esperado: **1,02% a.m.**

DY Médio Esperado com *Gross Up*¹: **1,20% a.m.**



Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; (1) Considerando valor bruto e grossup de 15% e período de jun/24 a jun/26; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

Por Que Investir



Flexibilidade e gestão ativa na exposição direcional na classe de ativos



Diversificação como estratégia principal, alocando em high yield, high grade e ativos diretos



Foco em proteção de capital visando potencial criação de valor no médio prazo aos cotistas



Equipe experiente com mais de **20 anos** de atuação no mercado imobiliário

1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
5. Pipeline Indicativo
- 6. Panorama de Mercado**
7. Estudo de Viabilidade
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Visão sobre FIs para 2024

Projeção de Redução da Selic



Reduções na taxa de juros têm o potencial de estimular o mercado imobiliário, além de incentivar os poupadores a investir em ativos de mais risco, gerando, possivelmente, um efeito positivo duplo sobre os FIs.



Nova Tributação



- Fundos Exclusivos estão sujeitos à tributação pelo sistema de come-cotas, enquanto as *Offshores* agora enfrentam tributação mesmo em caso de retenção do capital no exterior, diminuindo os incentivos fiscais dessas categorias;
- Essas modificações podem induzir uma realocação de parte dos ativos investidos para os Fundos Listados, os quais desfrutam de isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos. (Lei 14.754/23).



Nova Legislação

- Conforme a CMN nº 5.118, foi proibida a emissão de CRIs lastreados em títulos de dívida emitidos por empresas não pertencentes ao setor imobiliário. Adicionalmente, foram estabelecidas novas diretrizes para os lastros de LCIs;
- Essas alterações devem resultar em uma redução no volume de emissões desses instrumentos, limitando a disponibilidade de ativos isentos de impostos para os investidores, que podem direcionar seu interesse para FIs listados.

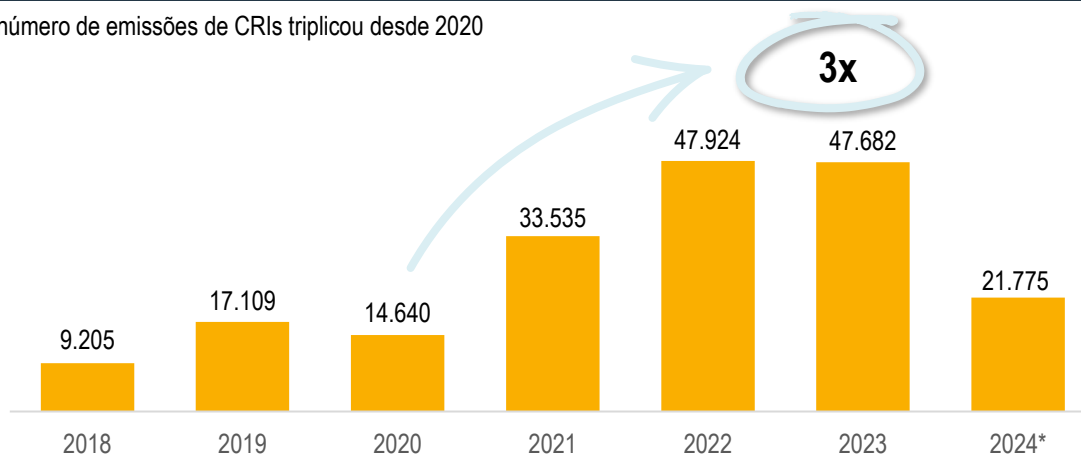


Fonte: Boletim Focus em 06/05/2024; Fator

Evolução do Mercado de Fiis

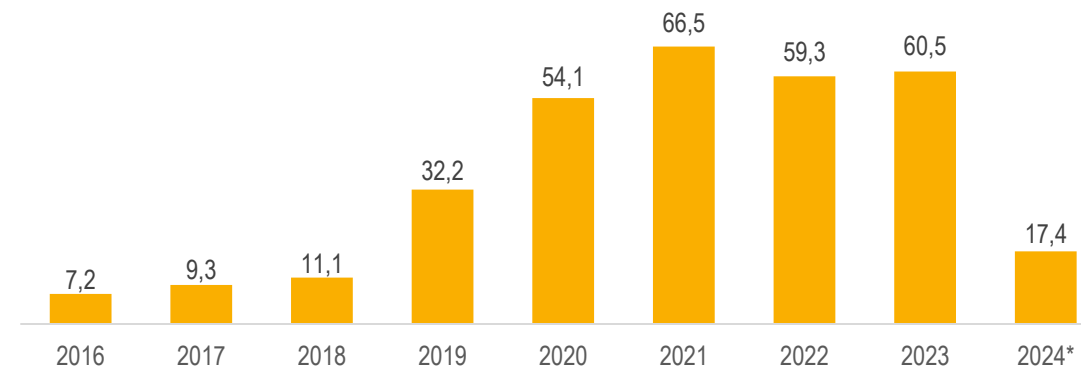
Emissões de CRIs (R\$ mi)

✓ O número de emissões de CRIs triplicou desde 2020

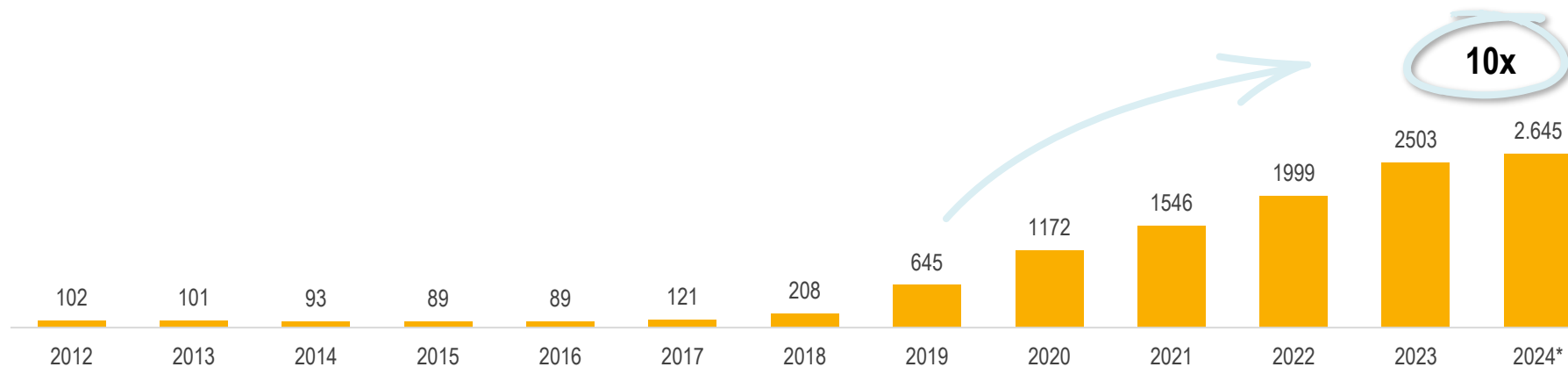


Volume de Negociação no Mercado Secundário (R\$ bi)

✓ Crescimento de 32,3% a.a. no volume de negociação, indicando crescente liquidez no mercado de Fiis



Investidores em Fiis (# mil)



Notável evolução no número de investidores em fundos imobiliários:

- ✓ Maior **acessibilidade** ao mercado imobiliário
- ✓ **Diversificação** de carteira
- ✓ Crescimento de **rentabilidade** dos fundos

(*) Informações de 2024 atualizadas até 03/2024;

Fonte: B3; Fator

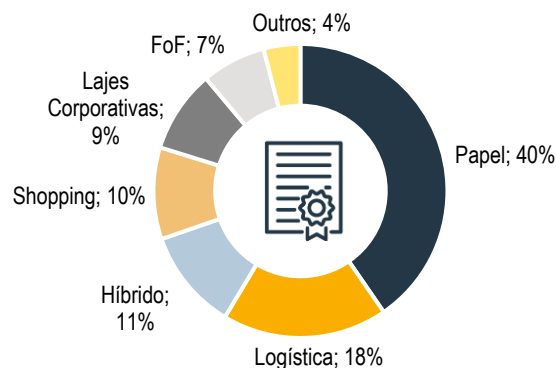
Evolução do IFIX

Evolução das Participações do IFIX

IFIX (%) – Dez/2012



IFIX (%) – Dez/2023



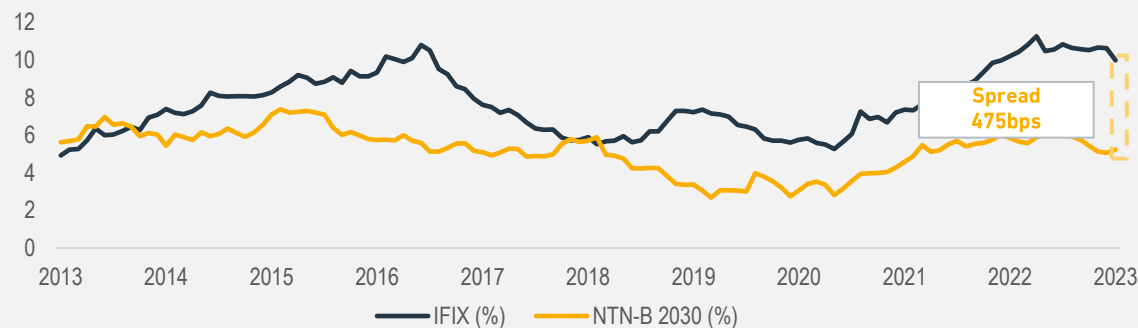
- ✓ Participação atual de forma muito semelhante entre FIIs de Tijolo e Papel no índice
- ✓ A classe dominante no IFIX atualmente é a de papel, que representava menos de 10% do índice
- ✓ Crescimento modesto dos FoFs na evolução do IFIX

Patamar do DY do IFIX está elevado, o que deve se manter com a queda da SELIC...

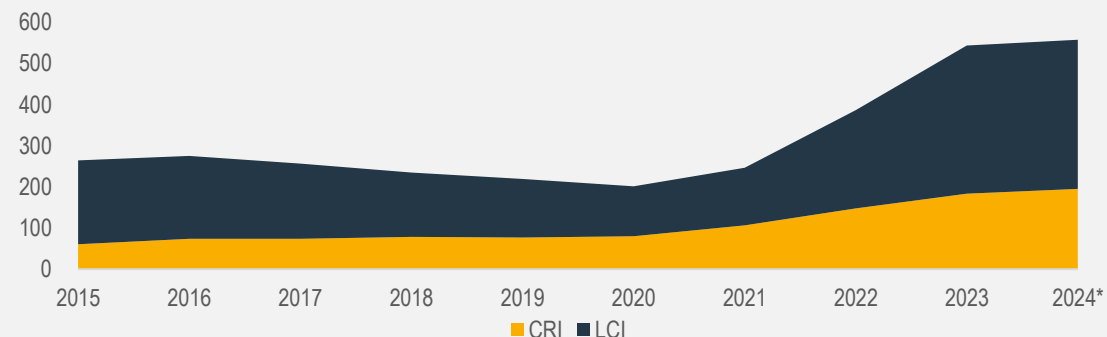


... a quantidade de títulos em estoque também apresenta grande crescente desde 2021

NTN-B vs DY¹ IFIX



Títulos em Estoque² (R\$ bi)



(1) Dividend Yield; (2) Período de abr/14 a abr 23

Fonte: Bacen; Anbima; Economatica; Fator; XP; Clube FII

1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
5. Pipeline Indicativo
6. Panorama de Mercado
- 7. Estudo de Viabilidade**
8. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e encontra-se anexo ao Prospecto Definitivo como Anexo IV.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Acumulado
(R\$ milhões)	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	Ano 1
Caixa	246,0	150,8	94,3	46,6	37,8	42,9	42,1	40,4	38,0	34,8	31,0	31,3	-
CRIs	232,4	322,4	382,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	-
Flls	188,2	188,2	178,2	178,2	178,2	163,2	153,2	143,2	133,2	123,2	113,2	103,2	-
Imóveis	96,6	101,4	107,6	115,0	123,4	133,0	143,5	154,9	167,0	179,9	193,4	202,7	-
PL	763,2	762,8	762,5	762,2	761,8	761,5	761,2	760,9	760,6	760,3	760,0	759,5	-
Despesas Totais	0,1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	8,0
Total Rendimentos	1,2	6,7	7,2	7,5	7,8	7,8	7,9	7,9	8,0	8,0	8,1	8,2	86,1
Distribuição Líquida	1,2	6,3	6,8	7,1	7,4	7,4	7,5	7,5	7,6	7,6	7,7	7,7	81,8
R\$ / Cota	0,02	0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	1,07
CRIs	0,01	0,03	0,04	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,61
Flls	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,20
Imóveis	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,21
Caixa	0,00	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06
Valor da Cota Patrimonial (R\$)	9,52	9,51	9,51	9,51	9,50	9,50	9,49	9,49	9,49	9,48	9,48	9,47	-
Alocação Mensal	403,9	94,9	56,2	47,4	8,5	-5,5	0,5	1,4	2,2	2,9	3,5	-0,8	615,0
CRIs	137,3	90,0	60,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	327,3
Flls	175,1	0,0	-10,0	0,0	0,0	-15,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	90,1
Imóveis	91,6	4,9	6,2	7,4	8,5	9,5	10,5	11,4	12,2	12,9	13,5	9,2	197,7

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

Estudo de Viabilidade

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Acumulado
(R\$ milhões)	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	Ano 2
Caixa	33,6	37,7	33,4	30,7	29,6	29,8	31,4	34,3	38,3	43,5	38,6	38,5	-
CRIs	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	422,4	-
Flls	93,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	83,2	93,2	98,2	-
Imóveis	210,0	215,7	219,6	222,0	222,9	222,4	220,5	217,3	213,0	207,6	202,2	196,8	-
PL	759,2	759,0	758,7	758,4	758,1	757,8	757,5	757,2	757,0	756,7	756,4	755,9	-
Despesas Totais	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	8,6
Total Rendimentos	8,2	8,2	8,2	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,2	8,2	8,2	98,9
Distribuição Líquida	7,8	7,8	7,8	7,8	7,9	7,9	7,9	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8	93,9
R\$ / Cota	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	1,23
CRIs	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,70
Flls	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,12
Imóveis	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,38
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
Valor da Cota Patrimonial (R\$)	9,47	9,47	9,46	9,46	9,46	9,45	9,45	9,45	9,44	9,44	9,43	9,43	9,47
Alocação Mensal	-2,6	-4,4	4,0	2,4	0,9	-0,5	-1,9	-3,1	-4,3	-5,4	4,6	-0,4	-10,9
CRIs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Flls	-10,0	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	5,0	-5,0
Imóveis	7,4	5,6	4,0	2,4	0,9	-0,5	-1,9	-3,1	-4,3	-5,4	-5,4	-5,4	-5,9

Os dados inseridos no Estudo de Viabilidade são simulações e estimativas pretendidas para o fundo, e não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada nem isenção de riscos aos cotistas; Fonte: estudo de viabilidade realizado pelo Fator

Contatos Distribuição



Coordenador Líder

Lucas Stefanini
(11) 3049-6015
lstefanini@fator.com.br

Luís Sales
(11) 3049-6037
lsales@fator.com.br

Vitor Raiza
(11) 3049-6076
vraiza@fator.com.br

Gustavo Curcio
(11) 3049-6149
gcurcio@fator.com.br



Coordenador

Luis Pereira (Tavico)
(11) 99261-1177
lpereira@guide.com.br

Diego Gonçalves
(11) 98363-1131
diego.gonçalves@guide.com.br

Luís Furukava Melo
95000-1333
luis.melo@guide.com.br

Breno Giorgio Comazzetto
(11) 97388-4412
breno.tabuzo@guide.com.br



Coordenador

Fernanda Ucha
(11) 98201-1803

Bruna Giacomeli
(11) 99485-4911

Fernanda Pavan
(11) 99657-4003

oriz.distribuicao@orizpartners.com.br

Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM e dos Fundos.Net, nos seguintes websites:

Administrador: <https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste website clicar em “Ofertas Públicas”, localizar e clicar em “FII Fator Veritá Multiestratégia – 2ª Emissão”, e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

Gestor/Fundo: <https://far.fator.com.br/> (neste website selecionar "Nossos Fundos", clicar em "Fator Veritá Multiestratégia | VRTM11" e então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

Coordenador Líder: <https://banco.fator.com.br/ofertas-publicas/> (neste website acessar “Ofertas em Andamento”, clicar em “FII Fator Veritá Multiestratégia (VRTM11) – 2ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

Oriz: <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “2024”, na sequência “FII Fator Veritá Multiestratégia (VRTM11) - 2ª Emissão” e então localizar a opção de documento desejado);

Guide: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em Andamento” e então selecionar “VRTM11 – Fator Veritá Multiestratégia FII - 2ª emissão Público Geral”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada;

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o documento desejado em “FII Fator Veritá Multiestratégia”); e

Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “FII Fator Veritá Multiestratégia”, e clicar em “Continuar”, clicar em “FII Fator Veritá Multiestratégia”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

1. Características da Oferta
2. Sobre a Gestora
3. Fator Verità Multiestratégia (VRTM11)
4. Aquisição de Ativos de Fundos Imobiliários
5. Pipeline Indicativo
6. Panorama de Mercado
7. Estudo de Viabilidade
- 8. Fatores de Risco**

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

I. Escala qualitativa de risco: maior

Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de 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, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. Assim, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Por fim, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Fatores de Risco

Riscos de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração de propriedade de Cotas

Poderá ocorrer situação em que um Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por participação societária ou contrato, venha a adquirir parcela substancial das Cotas, caso em que este Cotista ou grupo de Cotistas passará a contar com posição relevante ou dominante no Fundo, com impacto na liquidez das Cotas e na deliberação em Assembleias Gerais.

Nesta hipótese, por exemplo, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por este Cotista ou grupo de Cotistas, em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Em adição, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, ao Cotista, que seja pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim, eventual superação desse percentual máximo poderá gerar impactos tributários adversos ao Cotista ou grupo de Cotistas de que trata este fator de risco.

Riscos de diluição dos Cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá ser realizada nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, a atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão. Neste contexto, caso o direito de preferência não seja atribuído, ou, caso venha a sê-lo, o Cotista deixe de exercê-lo, há o risco de diluição da participação dos Cotistas impactados.

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que já realizou uma emissão prévia de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos e, nesse sentido, caso oferecido direito de preferência aos Cotistas e estes optem por não o exercer na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados 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. Em particular, há 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 modificação de qualquer elemento do tributo (fato gerador, alíquota ou base de cálculo, por exemplo), da criação de novo tributo, da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação ou limitação de isenções, imunidades ou alíquotas vantajosas vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Fatores de Risco

Riscos Tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não sejam aplicados recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. Conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

II. Escala qualitativa de risco: médio

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

Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Em adição, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não existirão conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Gestor, e outros prestadores de serviços do Fundo, 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. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza um potencial conflito de interesses e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral, não obstante exista, na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que procurem coibir o conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua titularidade, pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

A aquisição de Ativos Conflitados, inclusive dos Ativos dos Fundos Vendedores, foi aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023. Se, após a Oferta e a Aquisição, a base de investidores e/ou o patrimônio líquido do Fundo sofrer(em) alteração significativa, outras operações que venham a ser realizadas pelo Fundo, com partes relacionadas, poderão depender de nova aprovação nesse sentido em assembleia geral, nos termos do item 2.3.2, do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, observado que: (i) sua convocação, pelo Fundo, se a alteração significativa acima mencionada ocorrer, será realizada após a publicação do anúncio de encerramento; e (ii) para os investidores que venham a aderir à Oferta, será facultada a outorga de procuração, nos moldes constantes do anexo I do Documento de Aceitação.

Fatores de Risco

Assim, tendo em vista que: (i) a aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) a contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) a admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral – Conflito de Interesses, da: (i) possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I à Procuração de Conflito de Interesses; (ii) possibilidade de contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor para a prestação do serviço de formador de mercado; e (iii) admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, nos termos do parágrafo 1º, inciso II, do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “3. Destinação dos Recursos”, na página 11 do Prospecto Definitivo.

Riscos operacionais

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, as quais estarão sujeitas 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 e do auditor independente do Fundo, conforme estabelecidas nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, de administração do Fundo, de controladoria de Ativos e de escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral 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 as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos jurídicos

O Fundo e os emissores dos Ativos poderão ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas com os Ativos Alvo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e os emissores dos Ativos obterão resultados favoráveis nas demandas relacionadas com os Ativos Alvo. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

III. Escala qualitativa de risco: menor

Risco relacionado à classe única de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM nº 472/2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM 175, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

Fatores de Risco

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E AOS ATIVOS ALVO

I. Escala qualitativa de risco: maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os instrumentos de investimento que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, devedores, coobrigados, sócios e/ou contrapartes em estruturas de garantia, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento previstos em seus instrumentos de investimento. Eventos que afetam as condições financeiras destas pessoas, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podem 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 destas pessoas, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos instrumentos de investimento, 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 integrantes da carteira do Fundo poderá impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo

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

Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI

A Lei nº 14.430 dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que “os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que créditos imobiliários, delas decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários de companhias securitizadoras emissoras de CRI e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico de tais companhias, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI, dentre estes o Fundo, de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado da emissão de CRI em questão, os quais podem não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora dos CRI perante aqueles credores, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Fatores de Risco

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo investirá, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado de seu contrato lastro, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, observadas as condições estabelecidas no respectivo termo de securitização, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada). Neste contexto, ainda, o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos referidos CRI.

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada negativamente, bem como os Cotistas.

O processo de análise realizado pelo Gestor 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 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 (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (iii) 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 relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

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 alocar seus recursos em Ativos Alvo, estes permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Fatores de Risco

Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Alvo, dentre os quais há cotas de fundos de investimento. Ainda assim, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos de investimento investidos pelo Fundo, caso em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos em tais veículos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário

O Governo Federal, com frequência, altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário para os seus titulares. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos destes valores mobiliários auferidos por FII que atendam a determinados requisitos são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando as alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a estes ativos, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

O Fundo poderá investir diretamente em Ativos Alvo, o que não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre eles. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Riscos relativos às Aplicações Financeiras

As Aplicações Financeiras estão sujeitas a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços das Aplicações Financeiras poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços das Aplicações Financeiras sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, as Aplicações Financeiras estão sujeitas à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão, também, trazer impactos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá incorrer, também, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda das Aplicações Financeiras em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Aplicações Financeiras, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização das Aplicações Financeiras. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Fatores de Risco

Risco referente à jurisprudência sobre securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Os CRI objeto de investimento pelo Fundo estão sujeitos a tais situações, as quais, ocorridas, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo.

Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

II. Escala qualitativa de risco: maior

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, ainda que tais operações sejam projetadas para proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo será conduzido diretamente pelo Gestor e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

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 obterá resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, 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.

Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez. Caso o Gestor opte por negociar os CRI de titularidade do Fundo, não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e, consequentemente, de que o Fundo, enquanto titular dos CRI, conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao patrimônio do Fundo e afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo

Os documentos de emissão dos Ativos Alvo poderão prever a possibilidade de pré-pagamento ou amortização extraordinária, situações que, ocorridas, podem afetar o patrimônio do Fundo caso o Gestor não consiga reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que afeta, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Fatores de Risco

Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo

Em relação aos Imóveis adquiridos pelo Fundo, enquanto os instrumentos de aquisição dos referidos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis em questão serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade de tais Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou participação em Imóveis ou veículos de investimento que invistam em Imóveis, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive 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 dívida em pagamento. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis

Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na aquisição dos Ativos Alvo.

Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo 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 será 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 será 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. Ainda, 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, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado às contingências ambientais dos Imóveis

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 de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis que venham a integrar o Patrimônio, 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, que são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Fatores de Risco

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

Os rendimentos do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA

I. Escala qualitativa de risco: maior

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará atrelada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Adicionalmente, na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de Distribuição Parcial, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta. Os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Aplicações Financeiras realizadas no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua adesão à Oferta a determinado montante de distribuição da Oferta.

Risco de não integralização pelos Investidores

Caso, em cada data de liquidação indicada no cronograma da Oferta que consta da seção “5. Cronograma” do Prospecto, os Investidores não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco relacionado com a Aquisição

O Gestor apresentou as Propostas para a Aquisição de Ativos, de propriedade dos Fundos Vendedores, conforme descritas no item “Alocação Prioritária e União de Fundos”, na página 3 deste Prospecto Definitivo, e nos fatos relevantes do Fundo e dos Fundos Vendedores. No contexto da Aquisição, alerta-se o investidor sobre os seguintes principais riscos: (i) ela poderá não ocorrer, ou ocorrer de forma parcial ou diversa da aqui descritas, em razão de a sua conclusão depender de aprovação pelos Fundos Vendedores, nas respectivas assembleias gerais (inclusive em razão do potencial conflito de interesses por eles serem geridos pela Fator Asset), e do cumprimento das condições precedentes indicadas pelo Fundo nas Propostas (ou por ele renunciadas, a seu critério); (ii) a aquisição dos Ativos de determinado Fundo Vendedor não está vinculada às demais aquisições, de forma que cada aquisição pode ser realizada de forma independente das demais; (iii) a conclusão da Oferta independe da efetiva Aquisição, de forma que, caso haja recusa dos Fundos Vendedores com relação às propostas, total ou parcialmente, a Oferta seguirá seu curso normal e terá sua liquidação conforme cronograma estimativo descrito no Prospecto Definitivo, sem que seja caracterizada, nesse caso, modificação da Oferta; (iv) em razão de não ter sido ou ser realizada auditoria para a Aquisição, os Ativos podem apresentar potenciais passivos que podem comprometer sua rentabilidade e, após concluída a Aquisição, a rentabilidade das Cotas; e (v) se e quando a Aquisição ocorrer: (a) haverá emissão de Novas Cotas, integralizadas pelos Fundos Vendedores por meio da Compensação de Créditos, no âmbito da Alocação Prioritária, sem que haja, nesse caso, ingresso de moeda corrente nacional no Fundo; e (b) pretende-se que os Fundos Vendedores sejam liquidados, com a entrega, aos respectivos cotistas, de seus ativos, inclusive as correspondentes Novas Cotas, o que implicará aumento substancial da quantidade de investidores diretos do Fundo.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Risco relacionado com a Compensação de Créditos de outros investidores

No curso da Oferta, o Fundo poderá vir a celebrar, com Investidores que não os Fundos Vendedores, instrumentos vinculantes, cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo, caso em que os respectivos créditos poderão ser utilizados para integralização de Novas Cotas, desde que atendidas as condições previstas nos Documentos da Oferta. No contexto da aquisição que possa a ser prevista nestes instrumentos, alerta-se o investidor sobre os seguintes principais riscos: (i) ela poderá não ocorrer; (ii) a conclusão da Oferta independe destas aquisições; (iii) em razão de não ter sido ou ser realizada auditoria para estas aquisições, os correspondentes ativos podem apresentar potenciais passivos que podem comprometer sua rentabilidade e, após concluída cada aquisição, a rentabilidade das Cotas; e (iv) se e quando estas aquisições ocorrerem, haverá emissão de Novas Cotas, integralizadas por meio da Compensação de Créditos, fora da Alocação Prioritária, sem que haja, nesse caso, ingresso de moeda corrente nacional no Fundo.

Risco relacionado com a Remuneração de Descontinuidade

Em 6 de dezembro de 2023, assembleia geral de cotistas do Fundo aprovou a alteração do Regulamento para incluir, como encargo do Fundo, a remuneração de descontinuidade, assim entendida a remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição sem Justa Causa, correspondente à parcela da remuneração a que o Gestor faria jus nos termos do regulamento original do Fundo, inclusive a taxa de performance, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração. Esta alteração, nos termos da ata de tal assembleia geral, está sujeita à obtenção de autorização pela CVM, conforme requerimento protocolado pelo Fundo. Alerta-se os investidores sobre os seguintes riscos relacionados com esse tema: (i) a Oferta independe do conteúdo ou da tempestividade da resposta da CVM, razão pela qual, se ela for proferida no curso da Oferta, não será caracterizada sua modificação e será inaplicável a opção de desistência prevista no artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160; (ii) caso a autorização seja concedida pela CVM, nos termos propostos, a Remuneração de Descontinuidade será devida em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa; e (iii) caso a autorização não seja concedida pela CVM, nos termos propostos, tal alteração ao Regulamento não se tornará efetiva. Em qualquer caso, a inclusão, no Regulamento, de regra sobre a Remuneração de Descontinuidade poderá depender, conforme o caso, de nova assembleia de cotistas do Fundo.

II. Escala qualitativa de risco: médio

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta receberão, quando ocorrida a Liquidação da Oferta, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas após divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Volume Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Novas Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária.

Risco de conflito de interesses relacionado ao estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade apresentado no Anexo III a este Prospecto foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “Informações sobre as Partes, Relacionamento e Potenciais Conflitos de Interesse” nas páginas 51 a 53 do Prospecto, é possível que haja falhas em tais procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

Fatores de Risco

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Informações contidas no prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Caso não seja verificada a ocorrência de determinadas Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido, mediante apresentação pelas partes, à CVM, de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.