



ROCHAVERÁ DIAMOND TOWER

STANDARD BUILDING



## Autonomy

### Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 35.765.826/0001-26

no montante de inicialmente,

# R\$ 480.000.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões de reais)



Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador



Gestor



Administrador

#### 1 Visão Geral - Autonomy

Página 71 do Prospecto Preliminar

##### Quem Somos

- ✓ Sediada em São Paulo e **100% focada no setor imobiliário desde 2007**
- ✓ Aproximadamente **R\$ 6,2 bilhões** sob gestão
- ✓ Portfólio: **21 empreendimentos** comerciais e logísticos, 60+ inquilinos e **1,9 milhão** de m<sup>2</sup> de área
- ✓ Base de investidores: fundos de pensão, family offices, fundos de fundos e indivíduos de alta renda; majoritariamente estrangeiros

##### O Que Fazemos

- I. Aquisição
  - II. Desenvolvimento
  - III. Retrofit
  - IV. Design de produto
  - V. Engenharia e construção
  - VI. Locação
  - VII. Administração
  - VIII. Comercialização
- ✓ Ativos nos **maiores mercados brasileiros**
  - ✓ Foco em valorização do capital e **renda de longo prazo**

##### Como Fazemos

- ✓ Para a Autonomy, a valorização de um ativo imobiliário está diretamente relacionada ao local e ao contexto em que está inserido
- ✓ Entender as necessidades das cidades e de seus habitantes é vital para valorização e perenidade dos ativos



Fonte: Autonomy

## 2 Equipe da Autonomy

### Time com ampla atuação no mercado imobiliário



**Roberto Miranda de Lima**

Sócio-fundador  
CEO



**Carlos Mateos**

Sócio  
Novos Negócios e  
Relação com Investidor



**Robert Gibbins**

Sócio-fundador  
Membro do Comitê  
de Investimentos

#### Gestão de Investimentos



**Marcelo Carletti**

Diretor

Aquisições & Vendas (3)



**Nelson Faversani**

Diretor

Design & Construção (4)  
Gerenciamento de Propriedade (1)



**Deise Poli**

Diretora

Gestão de Portfólio (3)  
Marketing & Comercial (3)

#### Corporativo e Gerencial



**Fabio Carvalho**

Diretor

Finanças, TI & RH (13)  
Relações com Investidores, Fundos e FP&A (3)



**Farley Menezes**

Diretor

Jurídico & Compliance (3)

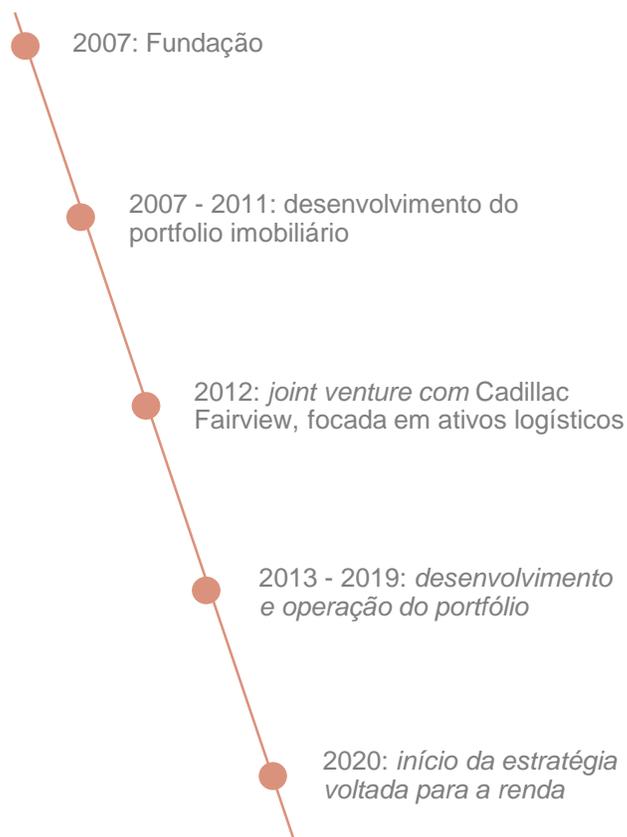
**/ Time de investimento experiente com dedicação ao setor imobiliário**

## 3 Estratégia da Autonomy

Busca por ativos que, na visão da Autonomy, sejam:



## 4 Linha do Tempo



## 5 Resumo do Fundo

Os Ativos Alvo do Fundo são 100% locados na modalidade built to suit até 2025 e o Fundo possui como principais pilares:

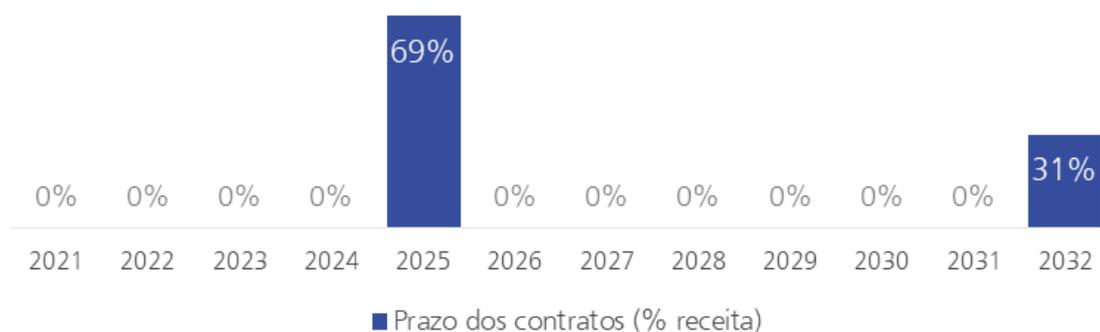
- Ativos de qualidade e bem posicionados**, localizados nos dois principais mercados do Brasil. O Rochaverá – Diamond Tower (Torre D) (AAA) e o Standard (A) são referência em seus contextos<sup>(1)</sup>
- A qualidade dos inquilinos**, que são a Dow (rating Fitch: BBB+) e Yduqs/IBMEC (rating S&P: BrAAA)
- Os contratos de locação**, que são atípicos não-canceláveis até 2025, com 100% de ocupação já contratada e atualização pelo IGPM
- A Gestão da Autonomy**, que é 100% dedicada ao mercado imobiliário brasileiro desde 2007

A posição de controle em cada edifício (os Ativos Alvo serão 100% detidos pelo Fundo) permite gestão ativa, valorizando as propriedades no longo prazo<sup>(1)</sup> e as aquisições dos Ativos Alvo serão realizadas a cap rates<sup>(2)</sup> atrativos<sup>(1)</sup>, conforme tabela abaixo:

Ativo	ABL [m²]	R\$ / m²	Valor Total [R\$ 000']	%	Cap Rate <sup>(2)</sup> %	% do ativo
Rochaverá D	14.648	22.950	336.176	74,4%	7,35%	100%
Standard	8.341	13.894	115.889	25,6%	9,43%	100%
<b>Total</b>	<b>22.989</b>		<b>452.065</b>	<b>100%</b>	<b>7,89%</b>	

### ▪ Receita do Fundo:

- 69% da receita contratada até 2025 (Dow/SP):
  - Em 2025, necessário aviso prévio de 180 dias para eventual desocupação, tempo adequado para nova locação
- 31% da receita contratada até 2032 (IBMEC/RJ)



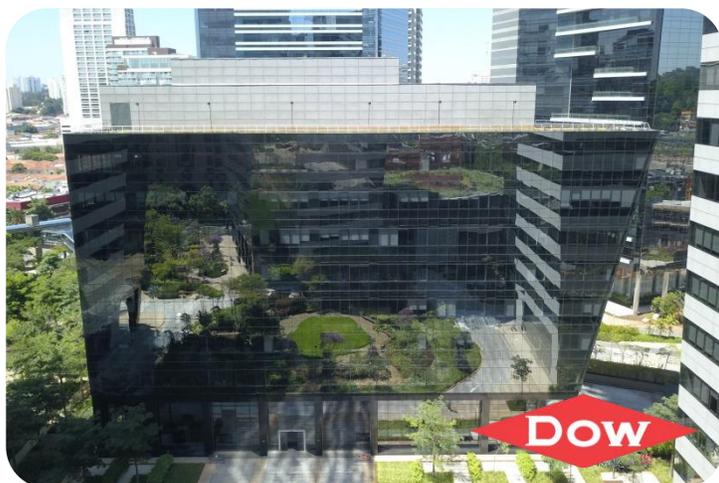
AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 6 Visão Geral dos Ativos

Os recursos da oferta pública serão inicialmente para a aquisição de dois ativos:

- **Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)** em São Paulo
- **Standard Building** no Rio de Janeiro

### Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)



#### Especificações

- / AAA e certificação LEED Gold
- / Eficiência da laje 9% superior: 85% vs 78% dos seus pares<sup>(1)</sup>
- / Bicicletário e vestiário e amplo estacionamento (427 vagas)
- / Usina de geração de energia a gás 10MW atende 100% da necessidade do complexo
- / Grandes inquilinos nas outras torres como Fleury, MasterCard e SAP

#### Localização

- / Localização privilegiada, ao lado:
  - Da estação Morumbi CPTM (< 50m);
  - De dois dos principais shoppings de SP (Morumbi e Market Place - < 50m)
  - Acesso pela Marginal e pela Av. Chucri Zaidan (inclusive por ciclovia)

### Standard Building



#### Especificações

- / Edifício icônico: fachada tombada e referência do Rio de Janeiro
- / Retrofit completo em 2007
- / Ampla oferta de estacionamento nas praças ao redor
- / Pé direito médio de 2,92m
- / Vista para a Baía de Guanabara

#### Localização

- / Localização privilegiada:
  - Ao lado do VLT Antônio Carlos (< 50m);
  - Próximo a estação de metrô Cinelândia (< 500m);
  - Aproximadamente 1km de distância do aeroporto Santos Dumont
  - Acesso pela Av. Beira Mar e pela Av. Presidente Wilson

- ✓ **Contratos atípicos** não canceláveis até 2025<sup>(2)</sup>
- ✓ **Vencimentos de longo prazo** jan/2025 e jun/2032<sup>(3)</sup>
- ✓ **Proteção contra inflação** indexados ao IGPM

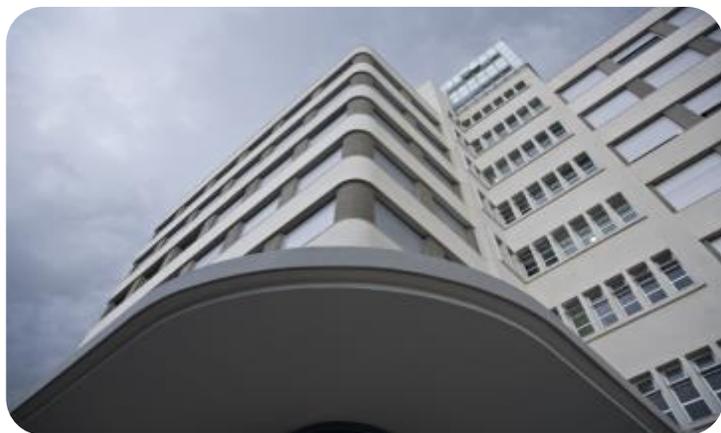
### Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)

Localizado na Avenida das Nações Unidas, uma das principais avenidas da Cidade de São Paulo e na região Chucrí Zaidan, a Torre D é uma das 4 torres do complexo Rochaverá



### Standard Building

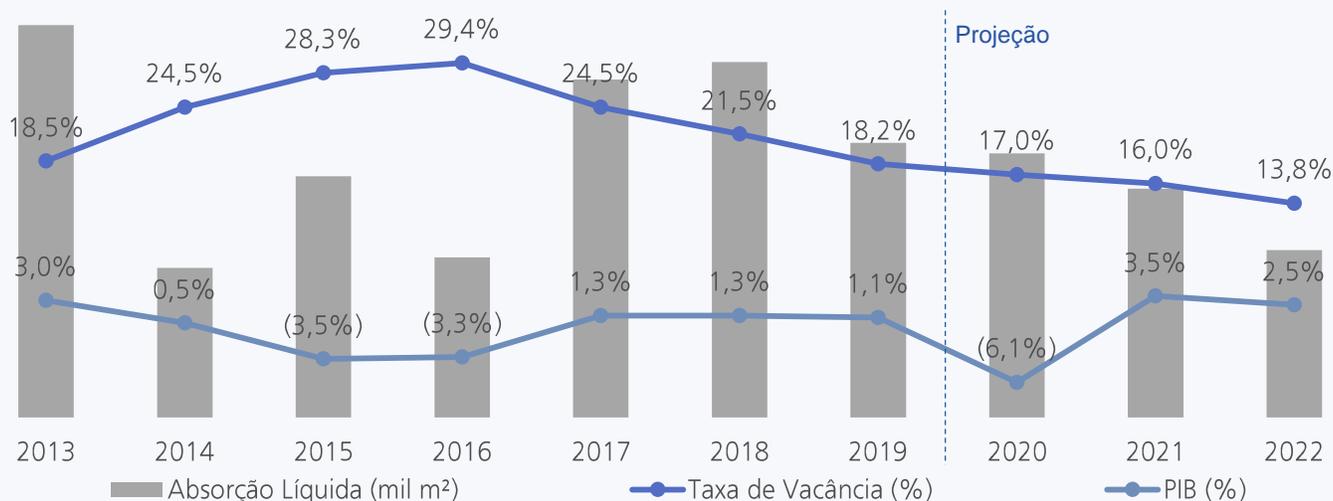
Localizado na Avenida Presidente Wilson e próximo ao Aeroporto Santos Dumont, o Standard Building é um edifício histórico e icônico da Cidade do Rio de Janeiro



O VENDEDOR DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SPE DETENTORA DOS ATIVOS ALVO DO FUNDO, É SOCIEDADE PERTENCENTE AO MESMO GRUPO ECONÔMICO DO GESTOR. DESSA FORMA, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO E A APLICAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO NOS ATIVOS ALVO É CONSIDERADA UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E §2º, C/C ARTIGO 18, XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, DE MODO QUE SUA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO PRÉVIA DE COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES QUE REPRESENTEM, CUMULATIVAMENTE: (I) A MAIORIA SIMPLES DAS COTAS DOS COTISTAS PRESENTES NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) NO MÍNIMO, 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO. PORTANTO, COMO FORMA DE VIABILIZAR A AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SERÁ REALIZADA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES APÓS O ENCERRAMENTO DESSA OFERTA E A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NA QUAL OS COTISTAS DEVERÃO DELIBERAR SOBRE A APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA, DE FORMA QUE O FUNDO DETENHA 100% (CEM POR CENTO) DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA. APÓS A APROVAÇÃO E EFETIVAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O crescimento do PIB nos próximos anos suporta potencial absorção líquida, reduzindo a vacância em escritórios:

### Absorção, Vacância e Crescimento do PIB



A queda na taxa de juros (Selic) favorece compressão dos yields dos Fundos de Investimento Imobiliário. Além de a retomada da inflação em 2021 reforçar a busca por contratos atualizados por IGP-M ou IPCA:

### Dividend Yield do IFIX vs Selic



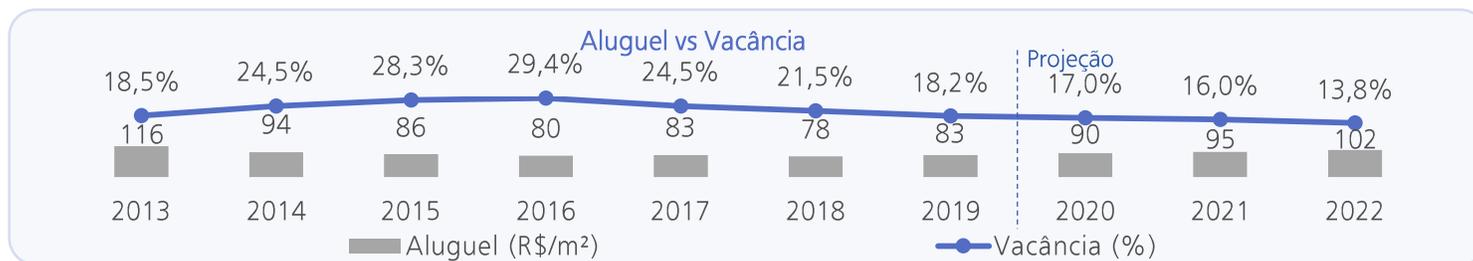
### Inflação



AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 9 Mercado de Escritórios A-AAA | São Paulo/SP

Em 2019, São Paulo alcançou a menor taxa de vacância dos últimos 7 anos. A absorção líquida de escritórios AAA atingiu 161 mil m<sup>2</sup>, segundo melhor resultado da série histórica. As expectativas são favoráveis para os próximos anos, devido a demanda aquecida e a baixa atividade construtiva dos últimos anos. Na região da Chucri Zaidan, em São Paulo, o panorama é muito parecido com o da cidade. A região representou 34% da absorção líquida da cidade de São Paulo para a categoria AAA em 2019. Aluguéis médios do gráfico abaixo são mais baixos comparados aos Ativos Alvo dada a qualidade superior dos ativos

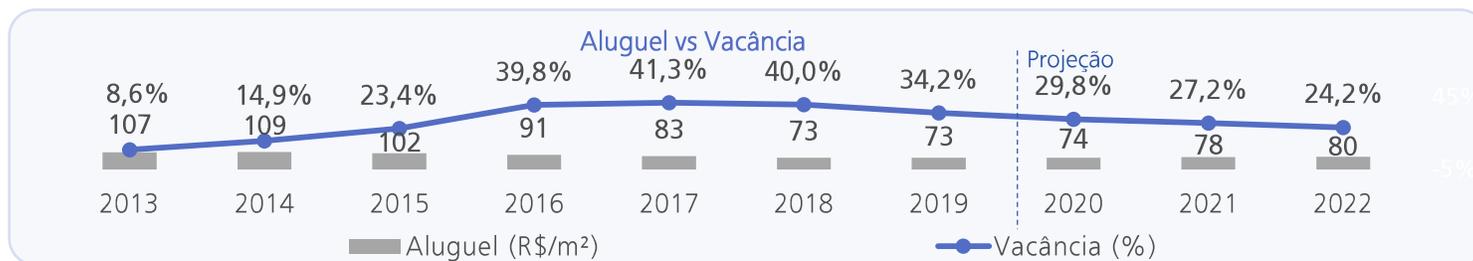


SP - Novo estoque limitado para absorver demanda:



## 10 Mercado de Escritórios A-AAA | Rio de Janeiro/RJ

No Rio de Janeiro, apesar da vacância estar em patamares elevados em 2019, o mercado do Rio de Janeiro teve a maior absorção líquida de escritórios A-AAA desde 2009. Sendo assim, as projeções são favoráveis para os próximos anos devido à demanda aquecida e a baixa atividade construtiva. Aluguéis médios do gráfico abaixo são mais baixos comparados aos Ativos Alvo dada a qualidade superior dos ativos



RJ – Falta de novo estoque para absorver demanda:

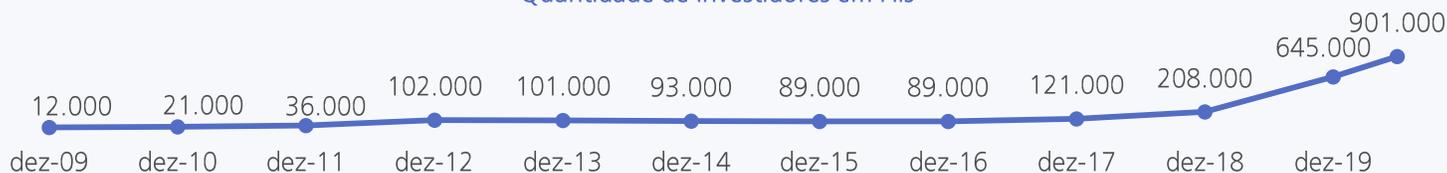


AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 11 Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Aumento do capital migrando, principalmente, da renda fixa para FIIs, com migração de R\$ 33 Bilhões entre Jun/19 e Abr/20. Tendência deve continuar com taxas de juros na mínima histórica, resultando em maior liquidez ao mercado possibilitando elevação de preços. Além do capital adicional, a quantidade de investidores em FIIs vem crescendo desde 2009, com 901.000 investidores em FIIs em 06/2020, um crescimento de 333,2% em 2,5 anos. Além disso, o crescimento da liquidez dos fundos do IFIX mostra esse mercado aquecido.

Quantidade de Investidores em FIIs



Evolução da Liquidez dos Fundos (Volume Anual R\$ bi)



## 12 Mercado de Escritórios Pós Covid

A pandemia acelera tendências das empresas em conciliar os objetivos do negócio ao bem-estar das pessoas e o meio-ambiente:

### 1. O local de trabalho é o sistema central de convivência das pessoas

- Cultiva o valor do contato humano
- Polo disseminador da cultura, da marca e do propósito das empresas

### 2. Bem-estar das pessoas

- Espaços cuidadosamente projetados que proporcionem um ambiente para a interação, produtividade e inovação
- Áreas comuns disponíveis para eventos de saúde e bem-estar, arte e cultura e atendimento as necessidades das pessoas
- Localização privilegiada, acesso a mobilidade urbana e proximidade a áreas de convívio social
- Tecnologia de ponta e responsiva ao usuário (conectividade, sistemas de segurança, automações de processos)

### 3. Flexibilização do local do trabalho

- “Office” para atividades de colaboração, disseminação da cultura, atração e retenção de pessoas
- “Home office” para tarefas baixa interação humana

### 4. Sustentabilidade

- Uso eficiente dos recursos naturais, em específico água e energia
- Neutralização das emissões de carbono advinda das operações dos edifícios e seus ocupantes

Em escritórios de alto padrão, a eventual redução do espaço por conta do trabalho remoto deve se contrapor a necessidade de espaços mais amplos. O acompanhamento das tendências do mercado imobiliário e corporativo resulta em projetos de melhoria continua nas propriedades da Autonomy, visando a manutenção do valor no longo prazo.

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 13 Especificações dos Ativos Alvo

### Rochaverá - Torre D (Diamond Tower)

<b>Endereço</b>	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, São Paulo/SP (Região Chucri Zaidan)
<b>Classe</b>	AAA
<b>Ano de Construção</b>	2010
<b>Área locável</b>	14.648 m <sup>2</sup>
<b>m<sup>2</sup> por laje</b>	1.831 m <sup>2</sup>
<b># Andares</b>	7 + térreo
<b>Elevadores</b>	6 elevadores + escadas de emergência
<b>Locatário</b>	DOW Brasil (atípico, não cancelável até jan/2025, atualizado por IGPM)
<b>Ocupação</b>	100%
<b>Aluguel Médio</b>	R\$ 132,46/m <sup>2</sup>
<b>Certificação</b>	LEED GOLD
<b>Geração de energia</b>	Usina a gás de 10MW no complexo, atende 100% da demanda

### Standard Building

<b>Endereço</b>	Avenida Presidente Wilson, nº 118, Rio de Janeiro/RJ (Centro)
<b>Classe</b>	A
<b>Ano de Construção</b>	1935 - Retrofit completo em 2007
<b>Área locável</b>	8.341 m <sup>2</sup>
<b>m<sup>2</sup> por Laje</b>	758 m <sup>2</sup>
<b># Andares</b>	11 (um conjunto por andar)
<b># Elevadores</b>	4 elevadores + escadas de emergência
<b>Locatário</b>	IBMEC RJ (Atípico até jun/2025. Típico até jun/2032. atualizado por IGPM)
<b>Ocupação</b>	100%
<b>Aluguel Médio</b>	R\$ 108,45/m <sup>2</sup>
<b>Fachada</b>	Tombada - Edifício Icônico

## 14 Impacto do COVID-19 nos inquilinos do Fundo

### 1. Dow

- Política de home office existente globalmente
- A Dow possui uma gama de negócios diversificados e resilientes frente aos impactos da pandemia
- Químicos especiais, materiais avançados, ciências agrícolas e plásticos para cerca de 180 países

### 2. Yduqs/IBMEC

- Adotou provisoriamente aulas online para manter os alunos dos cursos presenciais ativos
- Presença de 70% dos alunos no formato online provisório pode mostrar resistência a migração ao ensino a distância ("EAD") para graduação e pós graduação
- Tem ampliado a oferta de EAD durante a pandemia visando aumentar a receita total
- Modalidade de EAD representa atualmente menos de 25% das receitas

Em escritórios de alto padrão, a eventual redução do espaço por conta do trabalho remoto deve se contrapor a necessidade de espaços mais amplos<sup>(1)</sup>

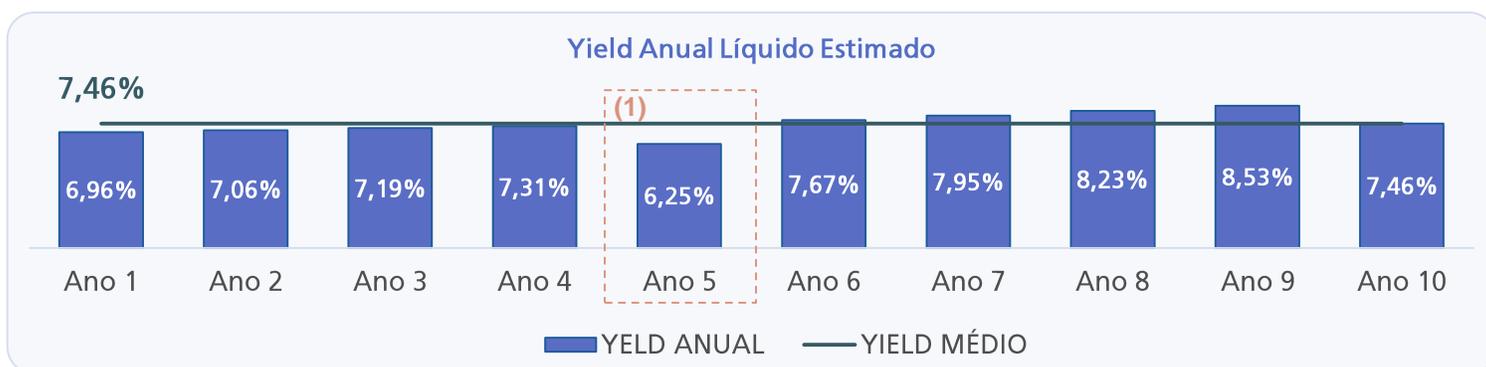
AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 15 Uso de Recursos da Oferta

Valores em R\$ milhões	Ano 1
<b>Fontes e Usos</b>	
Recursos da Oferta	480,0
Custos da Oferta	(18,1)
<b>Aquisição de Ativos</b>	<b>452,1</b>
Rochaverá – Torre D	336,2
Standard	115,9

## 16 Fluxo de Caixa do Fundo e Yield Projetado

Valores em R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>					
Receita Operacional	35,6	37,5	38,8	39,3	34,0
Rochaverá – Torre D	24,7	26,1	27,2	28,2	22,5
Standard	10,9	11,4	11,6	11,1	11,5
Custos do Fundo	(1,8)	(2,9)	(3,7)	(3,9)	(4,0)
<b>Resultado Líquido Operacional</b>	<b>33,8</b>	<b>34,6</b>	<b>35,0</b>	<b>35,4</b>	<b>30,1</b>
<b>Distribuição Líquida aos Cotistas</b>	<b>33,4</b>	<b>33,9</b>	<b>34,5</b>	<b>35,1</b>	<b>30,0</b>
<b>Yield Anual Líquido (%)</b>	<b>6,96%</b>	<b>7,06%</b>	<b>7,19%</b>	<b>7,31%</b>	<b>6,25%</b>



AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## 17 Termos e Condições da Oferta

<b>Fundo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII</li> </ul>
<b>CNPJ do Fundo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35.765.826/0001-26</li> </ul>
<b>Regime de distribuição</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação</li> </ul>
<b>Gestor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda.</li> </ul>
<b>Administrador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</li> </ul>
<b>Destinação de Recursos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sujeito à aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme definido no Prospecto, os recursos serão destinados para (i) Aquisição de ações ou cotas da SPE AI Ltda., proprietária de 100% do Rochaverá Diamond Tower (Torre D) e 100% do Standard Building (“Ativos Alvo”); e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor</li> </ul>
<b>Objeto do Fundo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FII com gestão ativa, pertencente ao segmento de lajes corporativas (fundo de tijolo), cujo objetivo é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, em especial, de empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional</li> </ul>
<b>Montante da Oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R\$ 480 milhões, observado que o montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de cotas adicionais em até 20% do Montante da Oferta</li> </ul>
<b>Distribuição Parcial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Não haverá</li> </ul>
<b>Preço por Cota</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R\$ 1,00 (um real)</li> </ul>
<b>Investimento Mínimo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo que o valor do investimento deverá ser múltiplo de 100 cotas, sendo que posteriormente será realizado o Grupamento das cotas<sup>(1)</sup></li> </ul>
<b>Taxa de Administração</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano</li> <li>Desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus o gestor. O desconto será de: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização.</li> </ul>
<b>Taxa de Performance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sem prejuízo da sua parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:  <math display="block">TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{Benchmark})]</math> <p>Em que:</p> <p>“CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.</p> <p>“DY” = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.</p> <p>“DYBenchmark” = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano</p> </li> </ul>
<b>Negociação das Cotas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negociação e liquidação no mercado secundário por meio da B3</li> </ul>

Nota: (1) Em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva, as Cotas do Fundo, emitidas inicialmente pelo valor de R\$ 1,00 (um real) haja vista os empecilhos operacionais referidos acima, serão grupadas pela Administradora após a Data de liquidação e antes do início das negociações das Cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, de forma que o valor das cotas seja R\$ 100,00 (cem reais), em linha com a prática de mercado. O evento de Grupamento das Cotas será objeto de fato relevante específico a ser disponibilizado pela Administradora, quando de sua materialização. Ressalta-se, por fim, que o Grupamento das cotas do Fundo será feito de forma proporcional e, por isso, não gerará nenhum impacto na avaliação dos ativos do Fundo ou na proporção da titularidade das Cotas pelos futuros e potenciais Investidores

## 17 Termos e Condições da Oferta

<b>Rentabilidade-Alvo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,46% (sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 20 de julho de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 6,96% (seis inteiros e noventa e seis centésimos por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, na forma do Anexo VI do Prospecto Preliminar</li> </ul>
<b>Forma de Constituição e Prazo do Fundo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado</li> </ul>
<b>Público-Alvo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.                     <ol style="list-style-type: none"> <li>Investidores Não Institucionais: Pessoas físicas cuja ordem (individual ou agregada) seja igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)</li> <li>Investidores Institucionais: Pessoas físicas que coloquem ordem de investimento igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), bem como pessoas jurídicas, além de fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização</li> </ol> </li> </ul>
<b>Participantes</b>	 <p> <b>Safra</b> Investment Bank   <b>Itaú</b> BBA   <b>BB INVESTIMENTOS</b>   <b>AUTONOMY</b> INVESTIMENTOS   <b>MODAL</b>              Coordenador Líder   Coordenador   Coordenador   Gestor   Administrador         </p>

## 18 Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	21/07/2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	22/07/2020
3.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	29/07/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta	21/08/2020
5.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	25/08/2020
6.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/08/2020
7.	Procedimento de Alocação de Ordens	28/08/2020
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	02/09/2020
9.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/09/2020

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

## 19 Fatores de Risco

- **Riscos Institucionais**
- **Riscos de Mercado**
  - Fatores Macroeconômicos relevantes
  - Demais riscos macroeconômicos
- **Risco de Crédito**
- **Risco relacionados à liquidez**
- **Risco da Marcação a Mercado**
- **Riscos Tributários**
- **Riscos Regulatórios**
- **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93**
- **Riscos de alterações nas práticas contábeis**
- **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**
- **Risco jurídico**
- **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**
- **Risco de desempenho passado**
- **Risco decorrente de alterações do Regulamento**
- **Risco de diluição**
- **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**
- **Riscos de prazo**
- **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**
- **Risco de Aumento dos Custos de Construção**
- **Risco de concentração da carteira do Fundo**
- **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**
- **Risco de desenquadramento passivo involuntário**
- **Risco de disponibilidade de caixa**
- **Risco relativo à concentração e pulverização**
- **Riscos relativos ao pré-pagamento**
- **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**
- **Risco operacional**
- **Risco de conflito de interesse**
- **Risco de não aprovação de conflito de interesses**
- **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**
- **Risco de governança**
- **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil**
- **Risco de desapropriação**
- **Risco relativo às novas emissões**
- **Risco de restrição na negociação**
- **Risco de Substituição do Gestor**
- **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**
- **Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor**
- **Risco de uso de derivativos**
- **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**
- **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**
- **Riscos relacionados ao COVID-19**
- **Riscos relativos ao setor imobiliário**
  - Risco Imobiliário
  - Risco de Regularidade dos Imóveis
  - Risco de Sinistro
  - Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público
  - Risco do incorporador/construtor
  - Risco de vacância
  - Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
  - Riscos ambientais
  - Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis
  - Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis
  - Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento
  - Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.
  - Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário
  - Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.
  - Riscos de despesas extraordinárias

## 19 Fatores de Risco

- **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**
- **Não existência de garantia de eliminação de riscos**
- **Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**
- **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**
- **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**
- **Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta**
- **Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta**
  - Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta
  - Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo
  - Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel
  - Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta
  - Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis
- **Riscos relativos à Oferta**
  - Risco de falha de liquidação pelos Investidores
  - Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta
  - Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta
  - Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta
  - Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais
  - Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais
- **Demais Riscos**
- **Informações contidas no Prospecto Preliminar**

**PARA TER ACESSO AO INTEIRO TEOR DOS FATORES DE RISCO, LEIA AS PÁGINAS 87 A 100 DO PROSPECTO PRELIMINAR**

## 20 Equipes de Distribuição



Rafael Quintas  
Januária Rotta  
Lilian Rech  
Pedro Sene  
  
(11) 3175-7695  
fi.sales@safra.com.br



Percy Moreira  
Rogério Cunha  
Felipe Almeida  
Luiz Felipe Ferraz  
Ricardo Soares  
Rodrigo Melo  
Gustavo dos Reis  
André Lopes  
Flavia Neves  
Rodrigo Tescari  
  
(11) 3708-8800  
IBBA-  
FISalesLocal@itaubba.com.br



João Floriano  
Paulo Arruda  
Marcela Andressa  
Antonio Lima  
Pedro Moura  
Fabiana Regina  
  
(11) 4298-7000  
bbbi.distribuicao@bb.com.br

## 21 Outras Informações

Este Material Publicitário tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (i) **Administrador:** <https://www.modaldtvm.com.br/> (neste website, acessar "Fundos Administrados" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – Autonomy Edifícios Corporativos, em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")
- (iii) **Itaú BBA:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/> (neste website acessar "Soluções" e Nossos Negócios", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Julho" e, então, localizar o Prospecto Preliminar);
- (iv) **BB-BI:** <http://www.bb.com.br/ofertapublica> (neste website clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Prospecto Preliminar");
- (v) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar"); e
- (vi) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Este Material Publicitário foi preparado pelo Banco J. Safra S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), pelo Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) pelo BB-Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”, em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, “Coordenadores”) e pela AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo constantes no Regulamento e no Prospecto (conforme abaixo definidos) e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste Material Publicitário e 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 nas Cotas.

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

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenadores. O Prospecto poderá ser obtido junto aos Coordenadores, à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 13. A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

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.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia dos Coordenadores é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

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

**AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 100.**

**AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 100.**

## 22 Disclaimer

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE MATERIAL É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PAGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONTOARÁ COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE DO FUNDO, BEM COMO DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

OS TERMOS UTILIZADOS NESTA APRESENTAÇÃO, INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS (ESTEJAM NO SINGULAR OU NO PLURAL), QUE NÃO SEJAM DEFINIDOS DE OUTRA FORMA NESTA APRESENTAÇÃO, TERÃO OS SIGNIFICADOS QUE LHES SÃO ATRIBUÍDOS NO PROSPECTO.

O VENDEDOR DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SPE DETENTORA DOS ATIVOS ALVO DO FUNDO, É SOCIEDADE PERTENCENTE AO MESMO GRUPO ECONÔMICO DO GESTOR. DESSA FORMA, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO E A APLICAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO NOS ATIVOS ALVO É CONSIDERADA UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E §2º, C/C ARTIGO 18, XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, DE MODO QUE SUA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO PRÉVIA DE COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES QUE REPRESENTEM, CUMULATIVAMENTE: (I) A MAIORIA SIMPLES DAS COTAS DOS COTISTAS PRESENTES NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES; E (II) NO MÍNIMO, 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO. PORTANTO, COMO FORMA DE VIABILIZAR A AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA., SERÁ REALIZADA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES APÓS O ENCERRAMENTO DESSA OFERTA E A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NA QUAL OS COTISTAS DEVERÃO DELIBERAR SOBRE A APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA, DE FORMA QUE O FUNDO DETENHA 100% (CEM POR CENTO) DAS QUOTAS DA SPE AI LTDA. APÓS A APROVAÇÃO E EFETIVAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES.

