

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta da 1ª Emissão do ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS FII

**CLASSE ÚNICA ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FEEDER – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

No montante inicial de

R\$ 133.000.000,00

(cento e trinta e três milhões de reais)

ALIANZA

Gestor



Coordenador Líder



Administrador

Tipo ANBIMA: Papel | Híbrido | Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do **ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 21.950.366/0001-00 ("Fundo e Classe"), administrada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e gerida pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes") e realizada sob rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM – ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", "Resolução CVM 160", "Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), e foi preparado pelo **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

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 nas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e seus afiliados, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores ("Investidor") com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta"), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o "Aliança Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Feeder – Responsabilidade Limitada" ("Prospecto"), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à administradora do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da 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 em Análise" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R\$ para "Quotas de Outros Fundos", buscar por "Aliança Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada", e, então, localizar a opção desejada).

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO | ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS



Gestora independente, com experiência no mercado imobiliário e R\$ 3,2 bilhões de ativos imobiliários sob gestão em set/25.

Principais Características	Cota Sênior: Geral	Cota Subordinada: Profissional
	Público Alvo (FII Feeder)	Público Alvo (FII Master)
	6 anos Prazo Total	Início da amortização em 2,5 anos Prazo de Desinvestimento
	20% over IPCA + 12% Taxa de Performance	1,30% a.a. Taxa Global
Taxa de Retorno Objetivada¹	Sênior: IPCA + 9,50% a.a. Fixa ¹	Subordinada: IPCA + 13,46% a.a. Variável ¹
Yield on Cost (Rendimentos Esperados/Valor Aplicado)		
■ Fonte: Regulamento, Gestora.		
Ano 1	9,3%	13,3%
Ano 2	9,7%	13,6%
Ano 3	10,1%	13,9%
Ano 4	10,4%	14,3%
Ano 5	10,8%	14,8%
Ano 6	11,2%	15,4%

¹ Fonte: Regulamento, Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA E/OU HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE 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 SLIDE TRATAM-SE DE TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

R\$175MM
Captação Alvo

R\$133MM (76%)
Cota Sênior

R\$ 42MM (24%)
Cota Subordinada



Portfólio de crédito estruturado com lastro imobiliário.

- Financiamento de obras, antecipação de recebíveis imobiliários e capital de giro a incorporadores e loteadores.



Estrutura com 24% de subordinação inicial.

- Colchão de proteção à Sênior e segmentação entre investidores com diferentes preferências de risco e retorno.



Rendimentos e prazos determinados.

- Rendimentos mensais e data prevista em regulamento para o recebimento do capital investido.



Benefício tributário.

- Isenção de IR nos rendimentos a pessoas-físicas. Lei nº 8.668/1993
- Produto não possui come cotas.

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



- 1 **Apresentação da Aliança**
- 2 **Momento de Mercado Oportunístico**
- 3 **FII Alianza Renda Mais**
- 4 **Características da Oferta**
- 5 **Anexos**

Fundada em 2011

Total de ativos sob gestão: **R\$ 3,2 bilhões**

769,7 mil m² de ABL desenvolvidas e adquiridas

Mais de **180 mil** investidores

Fonte: Gestora; Data Base: set/2025.

A Aliança é uma gestora de recursos especializada em investimentos imobiliários que busca **geração de renda e valorização de capital**. Fundada em 2011 e sediada em São Paulo, a empresa atua em todo o Brasil com uma equipe multidisciplinar, com **experiência nos mercados imobiliário e financeiro**. Com mais de R\$ 3,2 bilhões atualmente sob gestão, investidos em ativos comerciais, logísticos e data centers por meio de **Fundos de Investimento Imobiliário**, a Aliança realiza tanto aquisições estratégicas¹ de imóveis já construídos, quanto desenvolvimento de novos projetos desde sua concepção. Nossas principais linhas de negócio incluem: **Projetos Estruturados (Built-To-Suit e Sale&Leaseback), Data Centers, Offices e Crédito**.

Fonte: Gestora

¹As aquisições realizadas pelo Fundo são consideradas estratégicas, por cumprirem com o objetivo principal de geração de renda recorrente para o Fundo e também pela possibilidade de geração de ganho de capital."

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.



Entre os diferenciais da Aliança, destacamos a agilidade na tomada de decisão, o conhecimento nas áreas de atuação, os processos internos e o relacionamento com agentes de mercado, além de integração com ferramentas modernas de investimento e a transparência nas informações.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



PRINCIPAIS SÓCIOS



Ricardo Madeira

Sócio e fundador, possui 23 anos de experiência no mercado imobiliário, foi executivo em grandes empresas do setor como Bracor, São Carlos e TRX Realty. Em todas as empresas Ricardo atuou em cargos de novos negócios, onde seu principal escopo de trabalho era a prospecção de novos clientes/inquilinos.

Fundou a **Alianza Investimentos Imobiliários** em 2011 e possui em sua carreira diversos projetos desenvolvidos, adquiridos e desinvestidos.

É formado em Arquitetura pela FAAP com pós-graduação em Administração pelo Insper-SP e é, atualmente, responsável pelas áreas comercial, de fundos de "tijolo", de desenvolvimentos e de engenharia e propriedades.



Fabio Carvalho

Sócio, possui 28 anos de experiência no mercado financeiro e de investimentos. Participou de algumas das primeiras gestoras independentes de recursos brasileiras ainda metade da década de 90. Foi fundador das primeiras iniciativas de empresas de investimentos imobiliários para renda no Brasil, e esteve envolvido em diversos desenvolvimentos ou aquisições de ativos imobiliários de renda, entre edifícios comerciais ou logística.

Na Alianza desde 2015, é Administrador de Empresas formado pelo Mackenzie, com MBA pela FIA-USP, pós-graduação em finanças pela FGV, OPM pela Harvard Business School.

É responsável pelos departamentos financeiro, captações, relações com investidores e pela plataforma de Fundo Multiestrategia.

**Sócios com experiência em mercados imobiliário e financeiro
além de equipe multidisciplinar com experiência em outras empresas**

Fonte: Gestora.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

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



Diferenciais Alianza, na visão da Gestora



- **Histórico e experiência no setor imobiliário:**
 - Mais de **R\$ 3,2 bi** de ativos sob gestão em set/25.
 - Equipe com formação diversificada, contando com **engenheiros civis, arquitetos e advogados especializados**.
 - Relacionamento próximo com participantes do mercado para originação de **oportunidades exclusivas¹** aos FIIs Alianza.
 - **Buscamos sinergias** com áreas de investimento em "tijolo", engenharia e administração de imóveis para escolha de projetos e acompanhamento especializado
- **Originação e Estruturação de Crédito Proprietária**
 - **Universos de oportunidades** para estruturação interna.
 - Experiência para **adoção de mecanismos que buscam proteção**, como garantias reais e covenants.

Fonte: Gestora.

¹ Originação e estruturação proprietárias viabilizam o investimento exclusivo ou majoritário pelos FIIs Alianza, diferenciando-os dos fundos concorrentes, na visão da Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA.

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

ESTRATÉGIA DE ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA

Buscamos diversificação de canais de originação para estruturação proprietária, a fim de obter um pipeline constante de novas oportunidades, conforme critérios abaixo, que na visão da gestora se pautam em:

1

Relacionamento Direto com Empresários

- Construtoras
- Incorporadoras
- Loteadores
- Holdings “Patrimonialistas”

2

Originação via Prestadores Parceiros

- Securitizadoras
- Escritórios de Advocacia
- Gerenciadores de Recebíveis Imobiliários

3

Originadores de Mercado

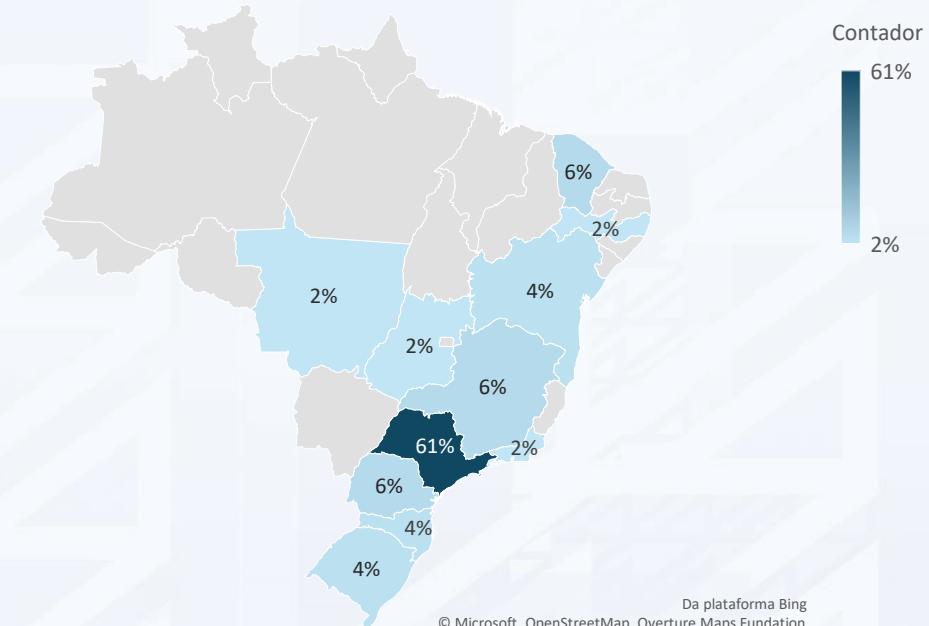
- Escritórios de Agentes Autônomos
- Relação próxima com outras Gestoras
- Compra, para reestruturação, de CRIs estressados de investidores.

Fonte: Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA.

Concentração no Sul e Sudeste do Brasil, representando 84% das operações originação própria.

Localização das Operações Originadas pela Aliança entre 2022 e set/25



¹ Considera todas as operações de crédito para estruturação que foram analisadas pela Aliança.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MODELO CONCEITUAL DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA

A metodologia proprietária da Aliança para estruturação de operações de crédito busca:

- Maior **alinhamento** de interesses entre empreendedor e credor/investidor.
- **Garantias** que oferecerem ao credor capacidade de reestruturação da operação e de recuperação do capital.

Abaixo seguem as principais características que buscamos para estruturação de CRI's, por tipo categoria de origem e risco:

	CRI de Término de Obras		CRI de Carteira de Loteamento		CRI Corporativo		
Principais características	Residencial vertical (apartamentos)	Residencial horizontal (condomínios de casas)	Lotes em bairros abertos	Lotes em condomínios fechados	Experiência comprovados	Lista de projetos	
Principais garantias e estruturas	Cessão fiduciária de recebíveis		Cessão fiduciária de recebíveis		Cessão fiduciária de recebíveis		
Residencial vertical (apartamentos)	Mín. 10% de obra realizada	Mín. 35% de vendas	Registro de loteamento	Pulverizada	Faturamento +R\$ 75MM	Concentração em imóveis ou recebíveis imob.	Dív. Líq./ EBITDA <= 4,0x.
Residencial horizontal (condomínios de casas)	CRI assegura 105% das obras	Alienação fiduciária de quotas da SPE	Alienação fiduciária do imóvel	LTV máx. de 80%	Alienação fiduciária do lote	Subordinação real mín. 15%	LTV máx. de 40%
	LTV máx. de 80%	Fundo de reserva de 3x PMTs	Aval dos sócios	Fundo de reserva de 3x PMTs	Coobrigação e Aval dos sócios	Alienação fiduciária de quotas da SPE	Aval dos sócios
							Fundo de reserva de 3x PMTs

Fonte: Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA



Originação e estruturação proprietária buscam trazer diversas vantagens, na visão da gestora:

- Prover operações exclusivas ao Fundo, buscando se diferenciar do mercado geral.
- Assegurar aos fundos um fluxo de novas operações.
- Maior alinhamento de interesses e mais garantias com capacidade de recuperação do capital.
- Ser o investidor majoritário assegura controle da operação ao longo de sua vida, fortalecendo monitoramento, e permitindo ajustes.

Todas as operações a seguir são exemplos de operações originadas, estruturadas, e investidas recentemente pela Aliança:



Código IF		23F2474864
Série		Única
Volume		R\$ 27,8MM
Indexador		IPCA
Spread		10,00%
Emissão		27/06/23
Vencimento		15/10/26

Fonte: Opea Securitizadora.



Código IF		
	24G2759412	24G2759413
Série	Sênior	Mezanino
Volume	R\$ 30,0MM	R\$ 12,5MM
Indexador	IPCA	IPCA
Spread	10,00%	14,00%
Emissão	29/08/24	29/08/24
Vencimento	21/08/34	21/08/34

Fonte: Opea Securitizadora.



Código IF		
	24J2539958	24K1299205
Série	Sênior	Subordinada
Volume	R\$ 32,0MM	R\$ 8,0MM
Indexador	IPCA	IPCA
Spread	12,00%	0,00%
Emissão	01/11/2024	01/11/2024
Vencimento	25/11/36	25/11/36

Fonte: Opea Securitizadora.



Código IF		
	25G4177439	25G4178865
Série	Sem subordinação	
Volume	R\$ 25,0MM	R\$ 25,0MM
Indexador	IPCA	CDI
Spread	15,00%	4,43%
Emissão	25/07/25	25/07/25
Vencimento	25/11/36	25/11/36

Fonte: Canal Securitizadora.

O HISTÓRICO ORIGINAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

EXEMPLOS DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA

CRI Roselândia | operação de loteamento com 20% de subordinação.

Aspectos qualitativos da carteira e do produto, na visão da gestora:

- Combinação de 2x carteiras localizadas em Cotia/SP, de loteador especializado na região.
- O empreendimento Recanto Roselândia tinha TVO há +4 anos e o Roselândia Alvorada, mais recente, já estava com 90% de obras.
- A antecipação de recebíveis contribuiu para a conclusão das obras do Roselândia Alvorada e liberou recursos ao empresário para novos projetos.

Características de estruturação:

- Subordinação de 20%, na qual o empreendedor comprou a série subordinada com carteira elegível. Também conta com Coobrigação do empreendedor, que precisa substituir contratos inelegíveis ou distratados.
- Alienação fiduciária de quotas da SPE desenvolvedora e do estoque.
- Fundo de Reserva de 3x PMTs.

¹ Critérios de elegibilidade para carteiras de loteamento: (1) máximo de 2x parcelas vencidas por contrato; contratos com *Loan to Value* inferior a 80% ou pelo menos 6 parcelas pagas; e Contrato de Compra e Venda com previsão de registro, pelo comprador do lote, de alienação fiduciária na matrícula.

Carteiras antecipadas na 1^a Tranche do CRI Roselândia

Roselândia Alvorada Cotia/SP



Recanto Roselândia Cotia/SP



Principais milestones

Registro de loteamento?	Sim
Aprovado no GRAPROHAB?	Sim
Data do Lançamento	Ago/23
% de obras na emissão?	90%
Data de conclusão das obras	Mar/25
Exp. de emissão do TVO	Abr/25

Carteira e estoque na emissão

% de vendas	57%
Carteira Elegível ¹	7.192.665
Estoque Disponível	7.464.605

Fonte: Gestora.

Principais milestones

Registro de loteamento?	Sim
Aprovado no GRAPROHAB?	Sim
Data do Lançamento	Mai/18
% de obras na emissão?	100%
Data de conclusão das obras	Mar/20
Data de emissão do TVO	Abr/20

Carteira e estoque na emissão

% de vendas	99%
Carteira Elegível ¹	2.867.108
Estoque Disponível	75.000

Fonte: Gestora.

O HISTÓRICO ORIGAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

EXEMPLOS DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA

CRI Tribeca | financiamento das obras de projeto 46% vendido e com 15% de obras

Aspectos qualitativos da carteira e do produto, na visão da gestora:

- Localizado na Gleba Fazenda Palhano, próximo da rodovia, do Shopping Catuaí e da Universidade Anhanguera.
- 46% das unidades vendidas no momento da emissão, sendo que 34% foram vendidas nos primeiros 6 meses.
- Plantas de 55 ou 68m², todas com 2x quartos, sendo 1 suíte, varanda e 1x vaga. Edifício com piscina e área de lazer.
- Entre o lançamento em mar/22 e mai/25 houve aumento de 35,4% no preço médio vendido.

Características de estruturação:

- Aval dos sócios e da holding, que detém participação no Shopping Catuaí.
- Cessão fiduciária dos contratos de compra e venda, alienação fiduciária de quotas da SPE e do imóvel, e Fundo de Reserva de 3x PMTs.
- Razão de Garantia: (Carteira de recebíveis + as unidades em estoque com 50% de desconto) > 120% Saldo Devedor do CRI.
- 100% dos recebíveis líquidos de impostos destinados ao pagamento do CRI.

¹ Critérios de elegibilidade para carteiras de loteamento: (1) máximo de 2x parcelas vencidas por contrato; contratos com *Loan to Value* inferior a 80% ou pelo menos 6 parcelas pagas; e Contrato de Compra e Venda com previsão de registro, pelo comprador da unidade, de alienação fiduciária na matrícula, caso não seja contratado financiamento bancário após a conclusão das obras.

CRI Tribeca | Término de obras residencial vertical



Tribeca 190
Londrina/PR

Principais milestones

Registro de Incorporação?	Sim
Patrimônio de Afetação?	Sim
Data do Lançamento	Mai/22
Data de Início das Obras	Jul/22
% de obras na emissão?	14%
Data de conclusão das obras	Ago/25
Exp. de emissão do Habite-se	Set/25

Carteira e estoque na emissão

% de vendas	46%
Carteira Elegível ¹	22.333.835
Estoque Disponível	30.085.341

Financiamento das obras

Obras a Realizar	24.600.000
Recursos do CRI para obras	25.830.000
Recursos/Obras a realizar	105%

Fonte: Gestora.

O HISTÓRICO ORIGINAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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



- 1 Apresentação da Aliança
- 2 **Momento de Mercado Oportunístico**
- 3 FII Aliança Renda Mais
- 4 Características da Oferta
- 5 Anexos



MOMENTO DE MERCADO OPORTUNÍSTICO, EM NOSSA VISÃO



Alta Demanda por Crédito vs. Oferta Limitada de Capital



Desequilíbrio entre oferta de crédito e demanda de capital por incorporadoras e loteadoras para novos projetos.

- Segundo pesquisa do FGV IBRE realizada em abr/25¹, 54% das incorporadoras entrevistadas tentaram obter financiamento, mas 19% não conseguiu – uma taxa de insucesso bastante alta.
- Segundo SECOVI-SP², em 2025 o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) está com menos capital disponível para diversas modalidades de crédito, quando comparado a 2024.
- FIIs do IFIX negociados com deságio, que dificulta a captação de novos recursos.
- Crescimento da demanda por soluções estruturadas e alternativas ao crédito bancário tradicional.

¹ FGV IBRE (2025). A preocupação com as fontes para o crédito habitacional e os desafios que se apresentam. Disponível em: <https://blogdoibre.fgv.br/posts/preocupacao-com-fontes-para-o-credito-habitacional-e-os-desafios-que-se-apresentam>; Acessado em: 30/09/2025;

² SECOVI-SP (2025). Relatório Mensal de Inteligência de Mercado em set/25.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MOMENTO OPORTUNO DE ALOCAÇÃO EM CRI, EM NOSSA VISÃO

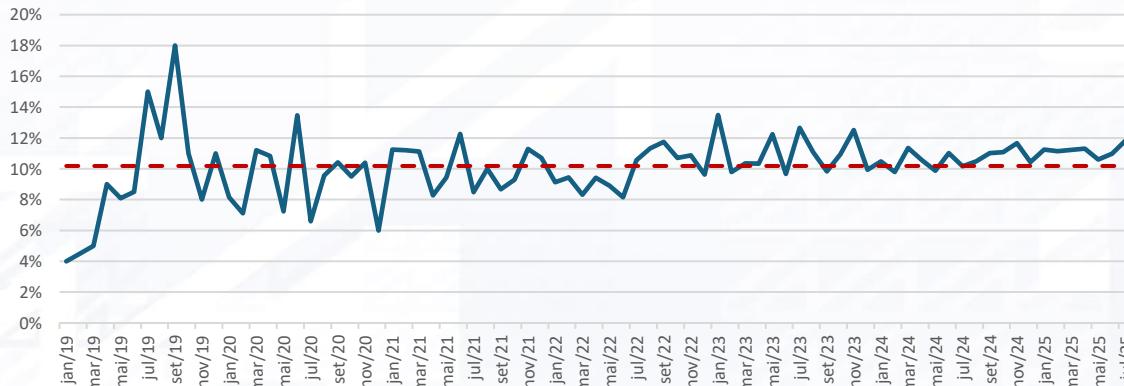


Emissões de CRI CDI+ | Spread e Média Mensal (linha tracejada)



Fonte: Aboda, Gestora.

Emissões de CRI IPCA+ | Spread e Média Mensal (linha tracejada)



Fonte: Aboda, Gestora.

O HISTÓRICO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

Emissões CDI+

- A média mensal de emissões **CDI+ em 4,55% a.a. em 2025¹**, enquanto a média desde 2019 é de 4,14% a.a. (+31 bps).
- Logo, os investidores estão sendo remunerados com um **prêmio adicional** para risco de crédito, o que eleva o retorno potencial destes papéis.

Emissões IPCA+

- A média mensal de emissões **IPCA+ em 11,17% a.a. em 2025¹**, enquanto a média desde 2019 é de 10,19% a.a. (+98 bps).
- Principais vértices de NTN-B sendo negociados em patamar historicamente elevado. Consideramos um momento adequado para alocar com o objetivo de ganho de capital.

- **Spreads historicamente beneficiam investidor com capital disponível.**
- **Consideramos uma oportunidade para alocar com o objetivo de ganho de capital.**

¹ Análise de mercado proprietária realizada com base nos dados da plataforma ABODA, que contém dados sobre emissões de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE OPORTUNIDADE DE MERCADO, EM NOSSA VISÃO



Conforme exemplo abaixo, foram vendidos CRIs com spreads superiores a emissões passadas, com risco similar, na visão da Gestora.

CRI Grupo Sinal		
Devedor	Sinal	Sinal
Data Emissão	Out/20	Nov/24
Remuneração	IPCA+ 7,00%	CDI+ 4,00%
Loan to Value (LTV)	68%	73%
Alienação Fiduciária	Sim	Sim
Cessão Fiduciária	Sim	Sim
Spread de Crédito	321 bps	400 bps

CRI Grupo Sinal:

- **Aumento do spread de crédito entre 2020 e 2024 (+79 bps)**, apesar de operações similares.
- CRI emitido em nov/24 oferece risco corporativo e garantias similares, com LTV inferior a 75%, alienação fiduciária de imóveis e cessão de fiduciária de aluguéis.

Fonte: Vórtx, Oliveira Trust, Quantum e Gestora.

CRI Direcional		
Devedor	Direcional	Direcional
Data Emissão	Jun/22	Mai/25
Remuneração	IPCA+ 6,49%	IPCA+ 8,73%
Loan to Value (LTV)	60%	65%
Alienação Fiduciária	Sim	Sim
Cessão Fiduciária	Sim	Sim
Spread de Crédito	76 bps	122 bps

CRI Direcional:

- **Spread de crédito subiu de 76 bps em 2022 para 122 bps em 2025.**
- Risco corporativo da Direcional, avaliado por agências de rating independentes, segue inalterado desde 2022 (S&P brAAA). **A elevação do spread é ainda mais significativa em termos relativos, em nossa visão.**

Fonte: Vórtx, Oliveira Trust, Quantum e Gestora.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE OPORTUNIDADE DE MERCADO, EM NOSSA VISÃO



Crescimento do Mercado Imobiliário e Inadimplência em Baixa

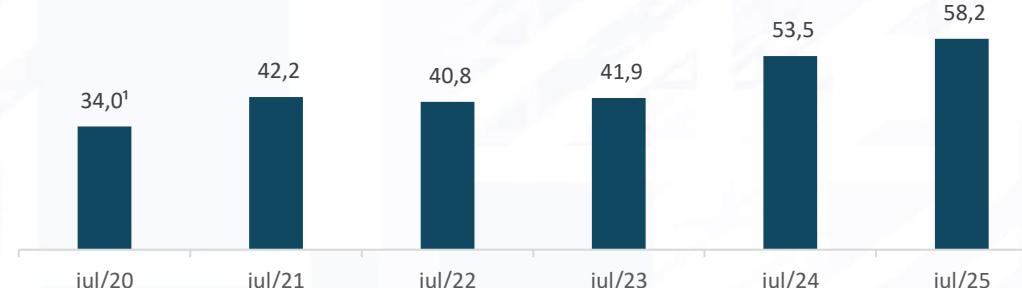
Conforme Relatório de Inteligência de Mercado do SECOVI-SP (set/25):

- VGV vendido na cidade de São Paulo **com alta de R\$ 34 bi em 2020 para R\$ 58,2 bi em jan/25**, cerca de 70% em cinco anos.
- **Inadimplência histórica do crédito imobiliário via SBPE no menor patamar desde 2008**, de apenas 0,9% em 2025, indicando seu baixo risco de crédito, na avaliação de risco da gestora.

Com o crescimento das vendas, incorporadores e loteadores **necessitam de financiamentos para novos projetos**.

- Ambiente favorável para o mercado de capitais assumir maior protagonismo, financiando o mercado imobiliário via CRI e FII, conforme análise realizada pela gestora.

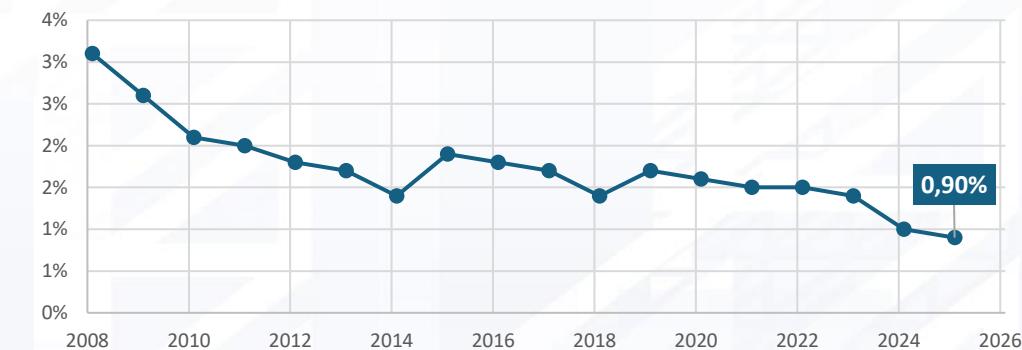
VGV Vendido na Cidade de SP. Últimos 12 meses (R\$ bilhões).



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

¹ Jul/2020 é uma estimativa da gestora, com base no relatório do Secovi-SP.

Inadimplência¹ do SBPE (Brasil). Entre 2008 e set/2025.



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

¹Contratos com mais de 3 prestações em atraso.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



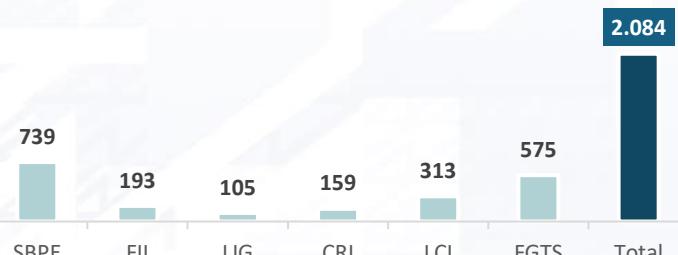
PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, EM NOSSA VISÃO



Aumento da participação de financiamento do mercado imobiliário via Mercado de Capitais, com crescimento de CRI e FII de 50,9% e 41,9% entre jul/23 e jul/25, respectivamente.

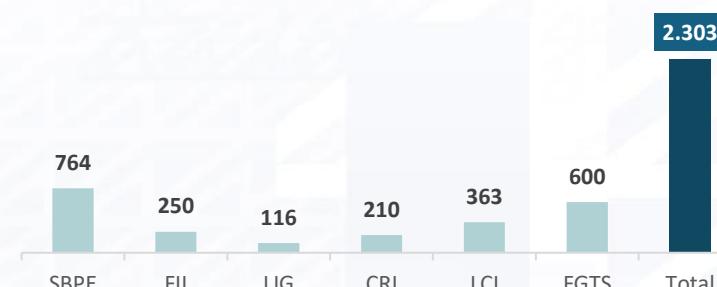
- Financiamento via FII e CRI atingiu 20% do total em jul/25 (vs. 17% em jul/23).
- Comparativamente, o crescimento de SBPE (+3,1%) e LIG (3,8%) foram inferior ao IPCA do período (10,1%).

Fontes de Financiamento ao Mercado Imobiliário em 2023 (R\$ bi)



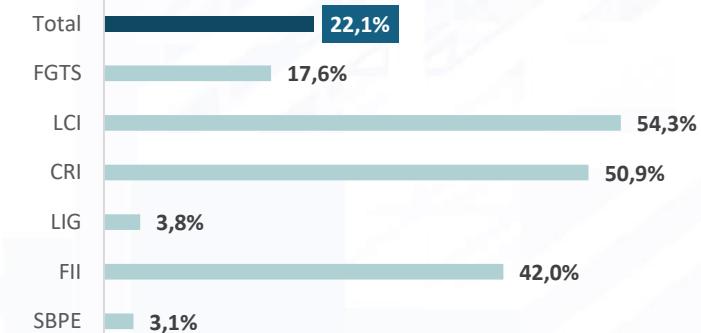
Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

Fontes de Financiamento ao Mercado Imobiliário em 2024 (R\$ bi)



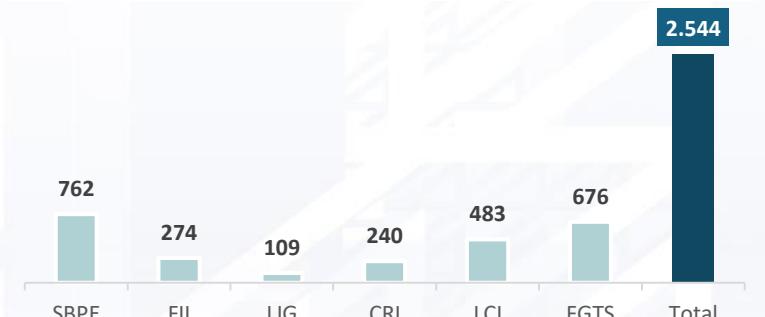
Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

Fontes de Financiamento ao Mercado Imobiliário | Variação % entre 2023 e 2025



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

Fontes de Financiamento ao Mercado Imobiliário em 2025 (R\$ bi)



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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



PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, EM NOSSA VISÃO

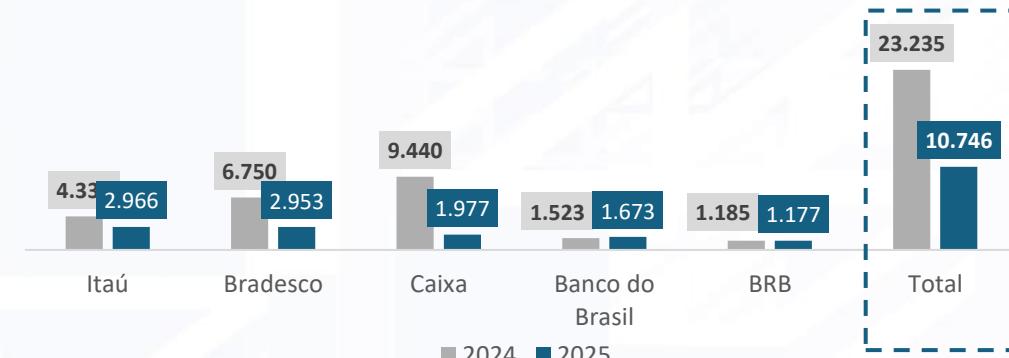


Redução da concessão de crédito imobiliário bancário

Queda de 52% no financiamento imobiliário bancário entre jul/24 e jul/25.

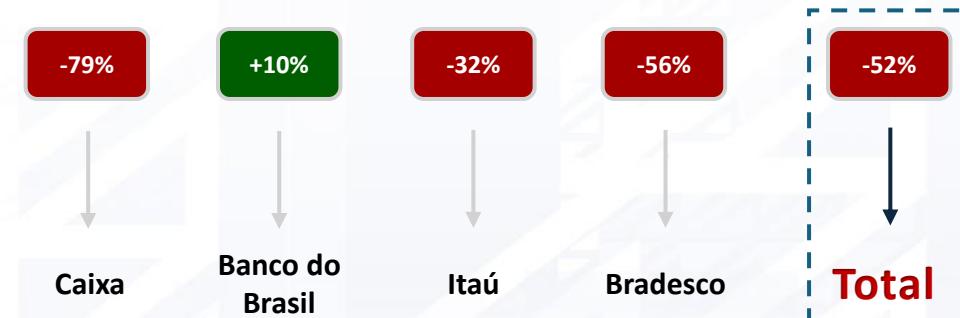
- **Redução de R\$ 23,6 bi no 7M24 para R\$ 11,4 bi nos 7M25.** Itaú, Bradesco e Caixa, principalmente, reduziram a concessão de novos financiamentos em -32%, -56% e -79%, respectivamente.
- A redução da oferta de crédito imobiliário bancário é um sinal de escassez de crédito ao segmento, que necessita de outras fontes para se financiar, na visão da gestora e com base nos dados de mercado.
 - Nesse contexto, o **Mercado de Capitais aumenta sua participação como fonte de financiamento**, ao viabilizar a captação de recursos com investidores ao mercado imobiliário, na visão da gestora.

Concessão de Crédito Imobiliário Bancário entre jul/24 e jul/25 (R\$ bi)



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

Concessão de Crédito Imobiliário Bancário | Variação % entre jul/24 e jul/25



Fonte: Secovi-SP. Relatório de Inteligência de Mercado de set/25.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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



- 1 Apresentação da Aliança
- 2 Momento de Mercado Oportunístico
- 3 **FII Aliança Renda Mais**
- 4 Características da Oferta
- 5 Anexos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PRODUTO



Fundo
Imobiliário



24% de
Subordinação



Prazo
Determinado



Momento
Alocação



Ganho de
Capital

Características voltadas para pessoa física.

- Rendimentos isentos de imposto de renda (Lei nº 8.668/1993).
- Distribuição mensal de rendimentos.

FII Master com Cota Sênior e Subordinada, atendendo a investidores com diferentes perfis de risco.

- Cota Sênior: Retorno projetado de IPCA+9,50% e 24% de subordinação inicial (colchão de proteção).
- Cota Subordinada: rendimentos mensais variáveis que visam maior retorno potencial.

Fundo com prazo de 6 anos, com início do desinvestimento a partir do 3º ano.

- Prazos definidos de investimento e desinvestimento.
- Desinvestimento a partir do 31º mês, conforme carteira de crédito é amortizada ou ativos são vendidos.

Momento oportunístico, em nossa visão, para investimento em ativos com maior rentabilidade.

- Buscamos operações com retorno que entendemos ser superior à média de mercado, identificadas em nossas análises de dados de mercado¹.

Com base na nossa avaliação de dados do mercado, enxergamos um potencial ganho de capital na venda de ativos em caso de melhora do cenário macroeconômico.

- Cota Sênior: em nossa visão, a possibilidade de ganho de capital oferece um colchão de proteção adicional.
- Cota Subordinada: Na visão da gestora, a venda de ativos com ganho de capital tem relação direta com a possibilidade do aumento de rentabilidade..

Fonte: Regulamento, Gestora. ¹ Análise de mercado proprietária realizada com base nos dados da plataforma ABODA, que contém dados sobre emissões de CRI.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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



BENEFÍCIOS DA SUBORDINAÇÃO DO FII MASTER, NA VISÃO DA GESTORA



CARACTERÍSTICAS PROPORCIONADAS PELA SUBORDINAÇÃO

Cota Sênior possui prioridade no recebimento dos lucros do portfólio.

- A Cota Sênior possui retorno alvo de IPCA+9,5% a.a. Conforme a Cascata de Recebimentos esquematizada à direita, a Cota Sênior é recebido primeiro e, sobrando recursos, estes são destinados à Cota Subordinada.

Cota Subordinada oferece 24% de colchão de segurança patrimonial.

- Caso o portfólio não atinja rentabilidade suficiente à Cota Sênior, a diferença é coberta pela Cota Subordinada, até seu limite patrimonial.
- Cota Subordinada terá subordinação inicial de 24% e mínima de 20% durante a existência do fundo.

Excesso de retorno é destinado à Cota Subordinada.

- Em troca da proteção proporcionada pela subordinação, a Cota Subordinada tem direito ao excesso de retorno após o pagamento do retorno alvo da Sênior.

Fonte: Regulamento

CASCATA DE RECEBIMENTOS COM SUBORDINAÇÃO

Retorno do Portfólio



Taxa retorno à Cota Sênior objetivada de IPCA + 9,5%

Cota Sênior



Excedente da rentabilidade destinado à Cota Subordinada

Cota Subordinada



NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS SÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRUTURA MASTER & FEEDER NO FUNDO



PASSO A PASSO DA ESTRUTURA DO FUNDO

Aliança Crédito Renda Mais FII Master é constituído com Subclasse A (“Cota Sênior”) e Subclasse B (“Cota Subordinada”).

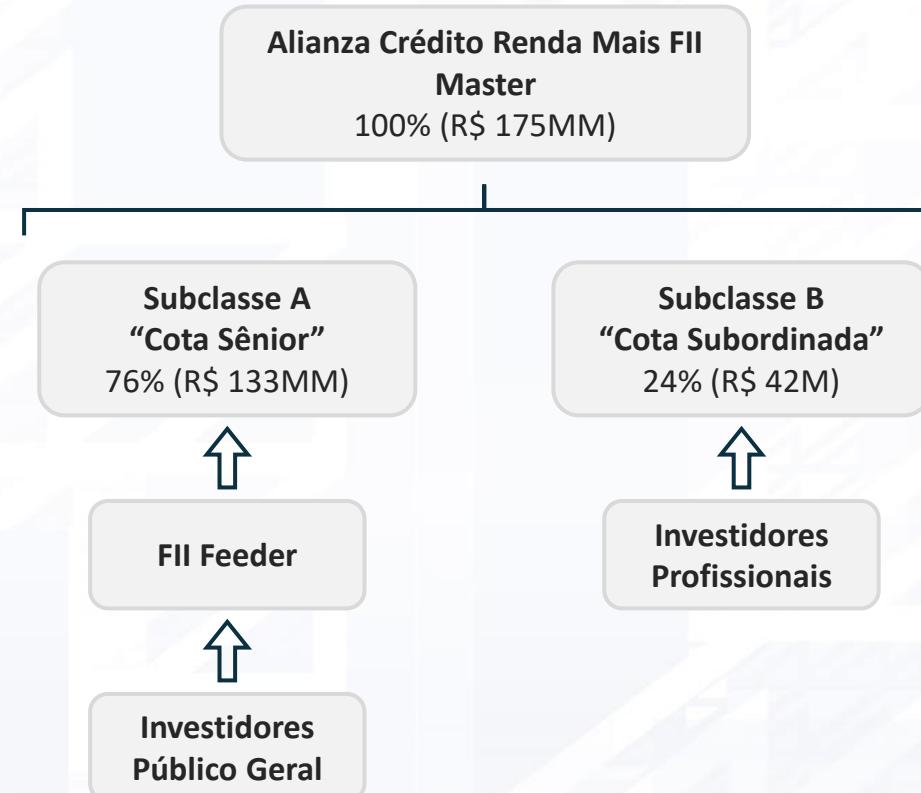
- A segmentação busca viabilizar a separação de investidores com preferências distintas de risco e retorno.
- Investidores de Público Geral serão cotistas do FII Feeder, que terá a totalidade da Cota Sênior do FII Master, enquanto os Investidores Profissionais investem diretamente na Cota Subordinada.

A Cota Sênior tem captação alvo de R\$133MM (76%), enquanto a Cota Subordinada tem de R\$42MM (24%), totalizando R\$175MM (100%).

- O investimento dos recursos em ativos será através do FII Master, que repassará mensalmente a remuneração de IPCA+ 9,5% a.a. ao FII Feeder.
- Excedente da rentabilidade após a Cota Sênior será destinada à Cota Subordinada.

Fonte: Regulamento

ESTRUTURA DE FII MASTER E FII FEEDER



NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS SÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RETORNO PROJETADO DE IPCA + 9,50% NA COTA SÊNIOR

- A cota sênior tem como principal objetivo oferecer um **retorno alvo de IPCA+ 9,50%** até o encerramento do fundo.
- **Subordinação mínima de 20%** busca evitar impactos em caso de oscilações na receita do fundo.
- Possibilidade de ganho de capital cria um **colchão de proteção adicional** aos cotistas sêniores.
- **As cotas Sênior terão distribuição mensal de rendimentos, os quais serão corrigidos mensalmente pelo IPCA.**
- **A inflação incorrida sobre o capital investido desde o início será distribuída durante o período de desinvestimento do fundo.**

Cota Sênior | Projeção de Resultado & Principais Proteções

TIR a.a.	IPCA+ 9,50% a.a.
Distriuição Mensal Real	Dividend Yield de 9,50% a.a. (Distribuição do Juros Real Mensalmente)
Subordinação	20% de subordinação mínima
Proteção Extra	A possibilidade retorno pode aumentar a cobertura de riscos, com vista a reduzir o risco dessa subclasse de cotas

Fonte: Regulamento, Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



VANTAGENS DO INVESTIMENTO NA COTA SUBORDINADA DO FII MASTER, EM NOSSA VISÃO



Por que investir na Cota Subordinada, na opinião da Gestora?

Alavancagem na Cota Sênior (IPCA+9,50%) viabiliza maior rentabilidade

- Pipeline indicativo com remuneração superior a IPCA+12,5% a.a.
- TIR nominal projetada* de 17,82% a.a.

Excedente de retorno via ganho de capital 100% destinado à Subordinada.

- Com a NTN-B 2035 média histórica de IPCA+5,5%, vemos um potencial de compressão de taxa de 200bps em caso de melhora macroeconômica, com o excedente de rendimentos sendo destinado à Cota Subordinada.

Gestor com interesses alinhados:

- Em melhores esforços, a Aliança será responsável pela subscrição de parte das Cotas Subordinadas.

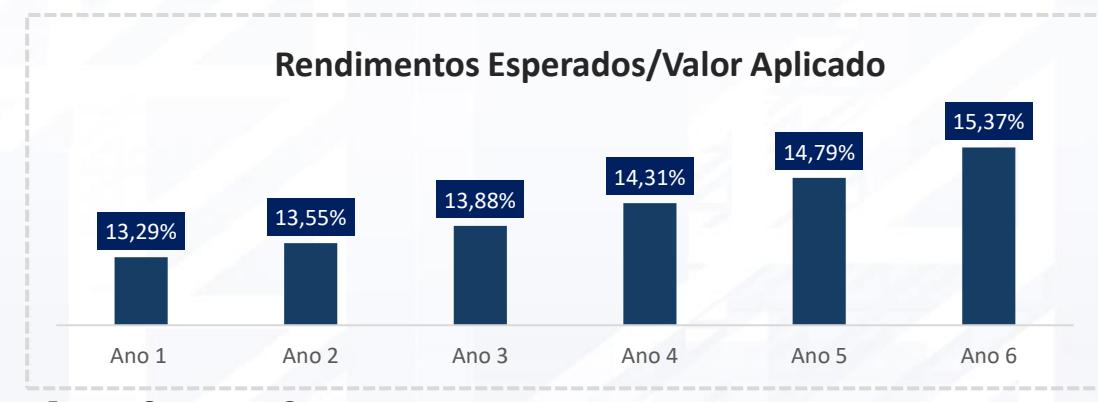
Pagamento mensal de rendimentos e marcação pela cota patrimonial.

- Excesso de retorno pago mensalmente e fundo avaliado pela cota patrimonial.

*Considera IPCA projetado para 2025, 2026, 2027 e 2028, conforme Relatório Focus, realizada pelo Banco Central do Brasil em 03/10/2025. A projeção de 2028 foi utilizada para os anos subsequentes. Considera ganho de capital de 5% na venda de ativos no último ano.



Fonte: Quantum, Gestora.



Fonte: Quantum, Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO

O momento, em nossa visão, é oportunístico pois permite investir em um **portfólio de crédito inicial de 17 ativos, com remuneração e estruturas com garantias que visam um maior retorno e risco gerenciado.**

A tese é aproveitar o momento de mercado que consideramos desafiador e adquirir ativos com remunerações que entendemos como atrativas, que também ofereçam a possibilidade de realizar **ganho de capital no futuro.**

Principais pilares, em nossa visão:

- Originação proprietária, estruturando crédito a incorporadoras e loteadores, em substituição as fontes de crédito e empréstimo bancário convencional.
- Compra de ativos de outros fundos com necessidade de liquidez.
- Estruturações de dívidas de menor volume e maior remuneração, a fim de sanar demandas pontuais de fluxo de caixa corporativo.

O **pipeline** indicativo ao lado mostra algumas operações de estruturação proprietária prontas, outras em estruturação atualmente, algumas em carteira de parceiros, mais oportunidades do mercado secundário, e algumas disponíveis no mercado primário, estruturadas por parceiros.

Fonte: Gestora.

Pipeline atual oferece **remuneração de IPCA+ 12,56% a.a.** através de 17 operações.

Ativo	Prazo de Alocação	Volume (R\$)	Indexador	Spread	Tipo de Risco	Estado	Duration	Subordinação	LTV
CRI 1	M+0	15,0	IPCA+	15,00%	Término de Obra	BA	3,2	0%	61%
CRI 2	M+0	6,0	IPCA+	11,00%	Carteira de Loteamento	Diversos	6,0	33%	72%
CRI 3	M+0	15,0	IPCA+	12,00%	Carteira de Loteamento	MG	2,0	0%	66%
CRI 4	M+0	15,0	IPCA+	12,00%	Carteira de Loteamento	SP	5,0	20%	68%
CRI 5	M+0	18,0	IPCA+	11,50%	Carteira de Loteamento	SP	4,0	40%	71%
CRI 6	M+0	12,0	IPCA+	11,00%	Corporativo	PR	1,8	0%	36%
CRI 7	M+0	5,0	CDI+	4,00%	Término de Obra	BA	3,2	0%	61%
CRI 8	M+0	5,0	CDI+	4,50%	Corporativo	MG	4,0	0%	50%
CRI 9	M+1	20,0	IPCA+	12,00%	Carteira de Loteamento	RS	3,5	20%	40%
CRI 10	M+0	10,0	CDI+	4,00%	Corporativo	GO	3,0	0%	44%
CRI 11	M+0	10,0	IPCA+	12,00%	Carteira de Loteamento	BA	4,0	0%	67%
CRI 12	M+1	15,0	IPCA+	13,00%	Término de Obra	SP	3,0	0%	53%
CRI 13	M+1	7,0	IPCA+	13,00%	Término de Obra	SP	2,5	0%	60%
CRI 14	M+1	9,0	IPCA+	11,50%	Término de Obra	SP	7,0	0%	54%
CRI 15	M+0	5,0	CDI+	3,00%	Corporativo	PR	4,0	0%	32%
CRI 16	M+0	10,0	CDI+	3,00%	Corporativo	MT	3,5	0%	34%
CRI 17	M+0	10,0	IPCA+	11,00%	Corporativo	MG	2	0%	71%
CAIXA	M+0	2,0	CDI+	0,00%	N/A	-	-	-	-

Fonte: Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES AO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE AUTAÇÃO DA GESTORA. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ESTUDO DE VIABILIDADE



**Cota Sênior com
Dividend Yield fixo em
IPCA+9,50% e TIR nominal
de 13,73%.**

Ano	1	2	3	4	5	6	Retorno Total FII - 6 Anos	
Receita Total	20.598.690	21.315.775	22.040.224	22.812.475	23.626.237	24.469.562	Receita Total	134.862.962
Despesas Total	2.562.748	2.659.232	2.752.483	2.846.252	2.943.473	3.044.277	Despesas Total	16.808.466
Taxa Gestão	2.221.806	2.310.881	2.396.987	2.483.578	2.573.356	2.666.440	Taxa Gestão	14.653.048
Taxa de Admin	0	0	0	0	0	0	Taxa de Admin	0
Outras	340.942	348.352	355.496	362.674	370.118	377.837	Outras	2.155.419
Resultado	18.035.942	18.656.543	19.287.741	19.966.222	20.682.764	21.425.285	Resultado	118.054.496
Distribuição	18.035.942	18.656.543	19.287.741	19.966.222	20.682.764	21.425.285	Distribuição	118.054.496
Sênior	12.396.478	12.904.508	13.395.478	13.891.111	14.405.082	14.938.070	Sênior	81.930.728
Sub	5.580.503	5.691.909	5.830.610	6.011.506	6.211.947	6.453.948	Sub	35.780.423
Amortização	0	0	0	0	0	219.483.739	Amortização	219.483.739
Sênior	0	0	0	0	0	166.721.613	Sênior	166.721.613
Sub	0	0	0	0	0	52.762.127	Sub	52.762.127
Dividend Yield Real a.a. (Sênior)	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	TIR Nominal (Sênior)	13,73%
Dividend Yield Real a.a. (Subordinada)	13,84%	13,54%	13,35%	13,27%	13,22%	13,23%	TIR Nominal (Sub)	17,82%

Principais premissas:

- IPCA e SELIC projetados para 2025, 2026, 2027 e 2028, conforme Relatório Focus do BCB¹ de 03/10/2025.
- Para projeção de CDI, utilizamos as Taxas Referenciais BM&F Bovespa² na data de 30/09/2025.
- Ganho de capital de 5% na venda de ativos no último ano.

Fonte: Gestora.

¹ Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20251003.pdf>.

² Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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



- 1 Apresentação da Aliança
- 2 Momento de Mercado Oportunístico
- 3 FII Alianza Renda Mais
- 4 Características da Oferta**
- 5 Anexos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES



Volume Alvo	R\$ 175.000.000,00.
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários, principalmente.
Subordinação Inicial e Mínima	Inicial de 24% e mínima de 20%.
Prazo Total	6 anos, prorrogável por mais 1 ano.
Prazo de Alocação	30 meses iniciais (2,5 anos).
Prazo Desinvestimento (Amortização)	42 meses seguintes (3,5 anos), prorrogável por mais 1 ano, se necessário.
Taxa de Global (Gestão + Administração)	1,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido.
Taxa de Performance	20% do retorno da Cota Subordinada que exceder IPCA+ 12,00% a.a.
Administrador/Custodiante	XP Administração Fiduciária

Fonte: Regulamento.

Período de Alocação (2,5 anos iniciais)

- Alocação do capital integralizado pelos investidores.
- Reinvestimento do capital amortizado de CRIs e do principal de eventuais vendas no secundário.

Período de Desinvestimento (3,5 anos seguintes)

- Amortizações e vendas de ativos no secundário amortizam o fundo, primeiro a Cota Sênior e depois da Subordinada.
- Priorização de venda no secundário que busca o ganho de capital.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRONOGRAMA INDICATIVO



Cronograma FII Alianza Crédito Renda Mais



#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	03-nov-25
	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	
2	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	17-nov-25
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	18-nov-25
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	02-dez-25
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26-dez-25
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	29-dez-25
7	Data da Liquidação da Oferta	05-jan-26
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15-mai-26

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

(3) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

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



- 1 Apresentação da Alianza
- 2 Momento de Mercado Oportunístico
- 3 FII Alianza Renda Mais
- 4 Características da Oferta
- 5 Anexos

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE OPERAÇÕES NO PIPELINE



Residencial Meri (Itacimirim/BA)

Estruturação proprietária

Código IF	25G4177439
	25G4178865
Dt. Emissão	25/07/2025
Prazo	2,5 anos
Indexador	IPCA/CDI
Taxa Emissão	15,0%/4,43%
Tipo de Série	Sem subordinação
Principais Garantias	Aval PJ, CF de Recebíveis, AF de Imóvel e F. de Reserva

Sobre a operação: CRI financiará as obras do Residencial Meri, localizado de frente à praia de Itacimirim/BA. Com VGV de R\$ 113,6MM e R\$ 50,2MM de obras, projeto conta com arquitetos que projetaram o Residencial Marluá, localizado na mesma praia.

Possui indicadores de vendas e de garantia confortáveis, na visão da gestora, com VSO de +80%, LTV médio dos contratos em 68% e sem contratos inelegíveis.

CRI conta com R\$ 52,1MM de carteira elegível a VP e R\$ 26,2MM em estoque.

Fonte: Alcance Incorporadora, Gestora, Canal.

O HISTÓRICO ORIGINAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Residencial Jardim Calixto (Jacareí/SP)

Estruturação proprietária

Código IF	24G2759412	24G2759413
Dt. Emissão	29/08/2024	29/08/2024
Prazo	10,0 anos	10,0 anos
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa Emissão	10,00%	14,00%
Tipo de Série	Sênior	Mezanino

Principais Garantias

15% de Subordinação, CF de Recebíveis e Estoque; AF de Quotas e Fundo de Reserva.

Fonte: Gestora, Opea.

Sobre a operação: Em 3T25 será feita uma nova tranche para financiar as obras do Residencial Jardim Calixto, em Jacareí/SP. Lançado em fev/25, em mai/25 já estava com VSO de +50%.

Até o momento, o CRI já antecipou a carteira dos projetos Arujá Hills Premium, Reserva Ibirapitanga III, Vilas de Lorena e Terra Luz, todos no Estado de São Paulo.

CRI conta com 15% de subordinação da loteadora, além da cessão de carteira e estoque e AF de quotas das SPEs.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE OPERAÇÕES NO PIPELINE



Código IF	24J2539958
Dt. Emissão	01/11/2024
Prazo	12,1 anos
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	12,00%
Tipo de Série	Sênior
Principais Garantias	20% subordinação, CF de Recebíveis, AF de Estoque e AF de Quotas da SPE e F. de Reserva

Sobre a operação: CRI antecipou a carteiras dos loteamentos Recanto Roselândia e Roselândia Alvorada, ambos em Cotia/SP e desenvolvidos pela Sancan.

O primeiro projeto está 100% vendido e com TVO emitido em 2020, enquanto o segundo foi lançado em 2023, está 70% vendido e realizou 90% das obras, com expectativa de conclusão em 3T25.

Em set/25 encontrava-se com Razão de Carteira de Saldo em 155%.

Fonte: Gestora, Opea.

O HISTÓRICO ORIGINAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Código IF	21F1147735
Dt. Emissão	30/06/2021
Prazo	14,4 anos
Indexador	IPCA
Taxa Atual	12,0%
Tipo de Série	Única
Principais Garantias	CF de Recebíveis, CF de Estoque, AF de Quotas da SPE e F. de Reserva.

Fonte: Gestora, Travessia.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEMPLOS DE OPERAÇÕES NO PIPELINE



City (Goiânia/GO) Estruturado por parceiros

Código IF	24H2012907
Dt. Emissão	30/08/2024
Prazo	6,0 anos
Indexador	DI
Taxa Emissão	4,25%
Tipo de Série	Única
Principais Garantias	Aval PJ, Aval PF, CF de Dividendos, AF de Quotas, AF de Imóveis e F. de Reserva

Sobre a operação: A incorporadora City é destaque no mercado imobiliário de luxo em Goiânia, na visão da gestora. Até 2024 já lançaram VGV superior a R\$ 2 bilhões e entregaram 14 projetos.

Este CRI financiou o início das obras dos projetos City Garten, City House e City Way, localizados em Goiânia-GO, que juntos possuem VGV City de R\$ 575,4MM e Lucro Líquido projetado de R\$ 89,4MM, equivalente a 149% da emissão do CRI.

Fonte: Gestora.

O HISTÓRICO ORIGINAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Bodytech (Belo Horizonte/MG) Estruturado por parceiros

Código IF	25B2176484
Dt. Emissão	07/02/2025
Prazo	5,1 anos
Indexador	DI
Taxa Emissão	4,5%
Tipo de Série	Única
Principais Garantias	Aval PJ, CF de Recebíveis, AF de Imóvel e F. de Reserva

Sobre a operação: Bodytech é uma das principais redes de academia do Brasil, na visão da gestora, com forte presença no Sudeste. Em 2024 teve Receita Líquida de R\$ 473,1MM e Margem EBITDA de 24%.

Este CRI financiou a aquisição da participação de outros sócios na academia da Bodytech na Savassi, em Belo Horizonte/MG.

Conta com AF do imóvel e CF de recebíveis do Gynpass desta unidade e aval corporativo da Bodytech.

Fonte: Gestora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do FII Master estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer ativos do FII Master da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do FII Master que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes da carteira do FII Master da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FII Master da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do FII Master da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o FII Master e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do FII Master e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuem condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão 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 dos contratos imobiliários, 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 integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, 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 poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO



Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do FII Master, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, estabelece 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". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos ativos alvo do pipeline indicativo do FII Master

Não obstante a determinação no Regulamento do FII Master de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em ativos alvo, o FII Master não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em ativos alvo compatíveis com a política de investimentos do FII Master. Desta forma, o FII Master poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais ativos alvo mencionados no pipeline indicativo do FII Master constante no Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos ativos alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos ativos alvo pelo FII Master, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Prospecto. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis a determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem 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. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizam situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) bRisco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

E a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boate, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflete o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao FII Master, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. 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 obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao FII Master e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe avária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto, de modo que podem não estar elencados no Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item "Condições Precedentes" do Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item "Condições Precedentes" do Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício -Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de distribuição", na página 65 do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente 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 estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO



Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, 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 devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master. A política de investimento do FII Master, por sua vez, exige que o FII Master diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do FII Master. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorrem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO



Risco de participação de 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 a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos detidos diretamente pelo FII Master e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo

A critério da Gestora, as Cotas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos no regulamento do Fundo, observado que a referida amortização poderá ocorrer em razão do enquadramento ao índice de subordinação do FII Master, conforme previsto no regulamento do FII Master. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso a Classe não tenha recursos para tanto, de modo que o Cotista pode sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso de amortização das Cotas, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos no Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelo FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o FII Master, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Cota o qual é de 6 (seis) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicionais, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia geral de cotistas e os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o Cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade de entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda do FII Master e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerarão os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água - , são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo será o investimento nas cotas da subclasse A da classe única do FII Master. Caso a aquisição da subclasse A da classe única do FII Master não seja aprovada pelos cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, tendo em vista que a política de investimentos estabelecida no Regulamento se restringe à aquisição das cotas da subclasse A da classe única do FII Master, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FATORES DE RISCO



Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS | COORDENADOR LÍDER



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo

Gustavo Oxer

André Mori

Antônio Santos

Carlos Antonelli

Fernando Leite

Guilherme Pontes

Hugo Chubatsu

Lilian Rech

Luiza Lima

Marco Regino

Mateus Neves

Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandao

Breno Laar

Felipe Zaramella

Henrique Floriani

Lara Piazza

Mariana Guimarães

Samilly Zanini

Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAMINHOS PARA ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Gestora:

<https://www.alianza.com.br> (neste website, clicar em “A Alianza”, depois clicar em “A Empresa”, em seguida clicar no documento desejado);

Coordenador Líder:

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Feeder – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Administradora:

[https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html) (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Feeder – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

CVM:

[https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Feeder – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3

[https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Feeder – Responsabilidade Limitada” Seleccione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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



📍 Rua Tabapuã, 1.227 - Conjunto 202 - São Paulo/SP

📞 +55 11 3073 1516 📩 contato@alianza.com.br

in AlianzaInvestimentos 🌐 www.alianza.com.br

instagram AlianzaInvestimentos 🎬 AlianzaInvestimentos

