MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No valor de até **R$ 160.000.000**

(cento e sessenta milhões de reais)

COORDENADOR LÍDER

BI&P Banco Indusval&Partners

COORDENADORES CONTRATADOS

guide INVESTIMENTOS

MODAL

GESTOR

Alianza

ADMINISTRADOR

BTGPactual

ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS

A data deste Material Publicitário é 07 de novembro de 2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 **Destaques da Oferta**

2 Estratégia do Fundo

3 Portfolio

4 Visão Geral da Gestora

5 Panorama de Mercado de FIIs

6 Fatores de Risco

7 Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques da Oferta | Termos e Condições

NOME DO FUNDO	Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	ICVM 400
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	Negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a custódia das cotas realizada pela B3.
FORMA DE CONSTITUIÇÃO E PRAZO DO FUNDO	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
OBJETO DO FUNDO	Investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo (conforme definido no regulamento), com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos ("*Built to Suit*" e "*Sale&LeaseBack*") que atendam às Condições Mínimas de Locação (conforme definido no regulamento) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo ("Ativos-Alvo")
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	(a) 0,20% a.a. sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo a ser pago à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV; (b) 0,70% a.a. sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo a ser pago ao Gestor; e (c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a., calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo. Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas "a", "b" e "c" irão incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques da Oferta | Termos e Condições

VALOR MÍNIMO DA OFERTA	R$ 98.500.000 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais)
VALOR BASE DA OFERTA	R$ 160.000.000 (cento e sessenta milhões de reais)
VALOR BASE DA OFERTA, ACRESCIDO DO LOTE SUPLEMENTAR E DA QUANTIDADE ADICIONAL	R$ 216.000.000 (duzentos e dezesseis milhões de reais)
PREÇO DE EMISSÃO DA COTA	R$ 100,00 (cem reais)
INVESTIMENTO MÍNIMO	R$ 2.000,00 (dois mil reais)
RENDA ANUALIZADA [(1)]	**7,9% a.a. (sete vírgula nove por cento ao ano), atualizada pela inflação**
PÚBLICO ALVO	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento)
PARTICIPANTES DA OFERTA	*COORDENADOR LÍDER*: BI&P Banco Indusval & Partners *COORDENADORES CONTRATADOS*: guide INVESTIMENTOS; MODAL *GESTOR*: Alianza *ADMINISTRADOR*: BTG Pactual *ASSESSOR LEGAL*: PMKA ADVOGADOS

(1) A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques da Oferta

✓ Imóveis com Contratos de Compra Assinados

CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORTES	✓ Multa de 100% do saldo em caso de rescisão antecipada ✓ Aluguel ajustado pela inflação, sem renegociações até o vencimento
DE LONGO PRAZO	✓ Prazo médio de 10 anos
IMÓVEIS PERFORMADOS	✓ Sem risco de obra
SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO	✓ Maiores mercados do país
GRANDES MULTINACIONAIS	✓ Destaque para a Air Liquide, fundada há 115 anos e líder mundial no seu setor
GARANTIAS ADICIONAIS	✓ Destaque para a fiança bancária de R$ 25 milhões no contrato com a Air Liquide

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 Destaques da Oferta

2 **Estratégia do Fundo**

3 Portfolio

4 Visão Geral da Gestora

5 Panorama de Mercado de FIIs

6 Fatores de Risco

7 Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia do Fundo

- ✓ Foco em Contratos Atípicos de *Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*, com menor risco
- ✓ Mais garantias, prazo e estabilidade dos alugueis

	Contratos Convencionais	Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	**Acima de 5 anos**
Risco de Ação Revisional (1)	A cada 3 anos	**Não há**
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 alugueis	**100% do Saldo do Contrato**
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	**Tipicamente Inclusas**
Risco	↑ Maior	↓ **Menor**

Fonte: Alianza
(1) Ajuste do aluguel a preços de mercado

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia do Fundo

Contratos Atípicos de *Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback* atendem a demandas específicas de empresas

DISTRIBUIÇÃO
Proximidade a clientes e fornecedores e acesso a rodovias

SINGULARIDADE
Atributos únicos para cada empresa e segmento

INCENTIVO FISCAL
Alíquotas reduzidas de ISS, ICMS, IPTU e ITBI

LEGISLAÇÃO
Uso permitido pelo zoneamento da área

ACESSO
Proximidade à mão-de-obra e matéria-prima

VISIBILIDADE
Publicidade com localização em avenidas e rodovias de grande fluxo

EXCLUSIVIDADE
Flexibilidade no modo de utilização do imóvel

Centro de Distribuição	Contact Center	Varejo	Educação	Centro de Diagnóstico	Escritório Corporativo Monousuário	Indústria Leve

Fonte: Alianza

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 Destaques da Oferta

2 Estratégia do Fundo

3 **Portfolio**

4 Visão Geral da Gestora

5 Panorama de Mercado de FIIs

6 Fatores de Risco

7 Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio

	3 Imóveis já com Contratos de Compra Assinados			Em Fase Avançada de Negociação
	IMÓVEL 1	**IMÓVEL 2**	**IMÓVEL 3**	**NOVO IMÓVEL**
LOCATÁRIO	Atento	Air Liquide	Atento	-
RECEITA DO LOCATÁRIO (1)	USD 2 bilhões	EUR 18 bilhões	USD 2 bilhões	Mín. R$ 500 milhões
LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro	São Paulo	São Paulo	-
ÁREA LOCÁVEL	8.178 m^2	5.008 m^2	8.052 m^2	-
ANOS DE LOCAÇÃO (2)	8,8	12,4	10,0	Mín. 5 anos
ALUGUEL MENSAL (3)	R$ 406.273	R$ 324.336	R$ 439.369	-

Fonte: Alianza e Demonstrações Financeiras das Companhias
(1) Referente ao ano de 2016
(2) Prazo remanescente calculado em dezembro/2017
(3) Aluguel Mensal calculado após correção monetária no contrato de locação do Atento Del Castilho em 05/04/2018, da Air Liquide em 15/02/2018 e do Atento Zona Leste em 05/09/2018, com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA divulgadas pelo Banco Central do Brasil em 27/10/2017.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Atento | Rio de Janeiro/RJ

Locatário

Imóvel

Locação

Empresa	Atento
Receita Líquida (2016)	USD 1,8 bilhão
Ticker da Ação	ATTO (NYSE)
Segmento de Atuação	CRM e BPO
Anos de Existência	18 (*spin-off* da Telefônica em 1999)
Países de Atuação	13
Funcionários	150.000
Tipo de Imóvel	*Contact Center*
Localização	Bairro Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ
Área Construída	8.178 m²
Área do Terreno	2.662 m²
Anos Remanescentes	8,8
Aluguel Mensal (1)	R$ 406.273
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo devedor integral
Fiança Bancária Vigente	R$ 4.780.256 (Votorantim)
Correção Monetária	IPCA

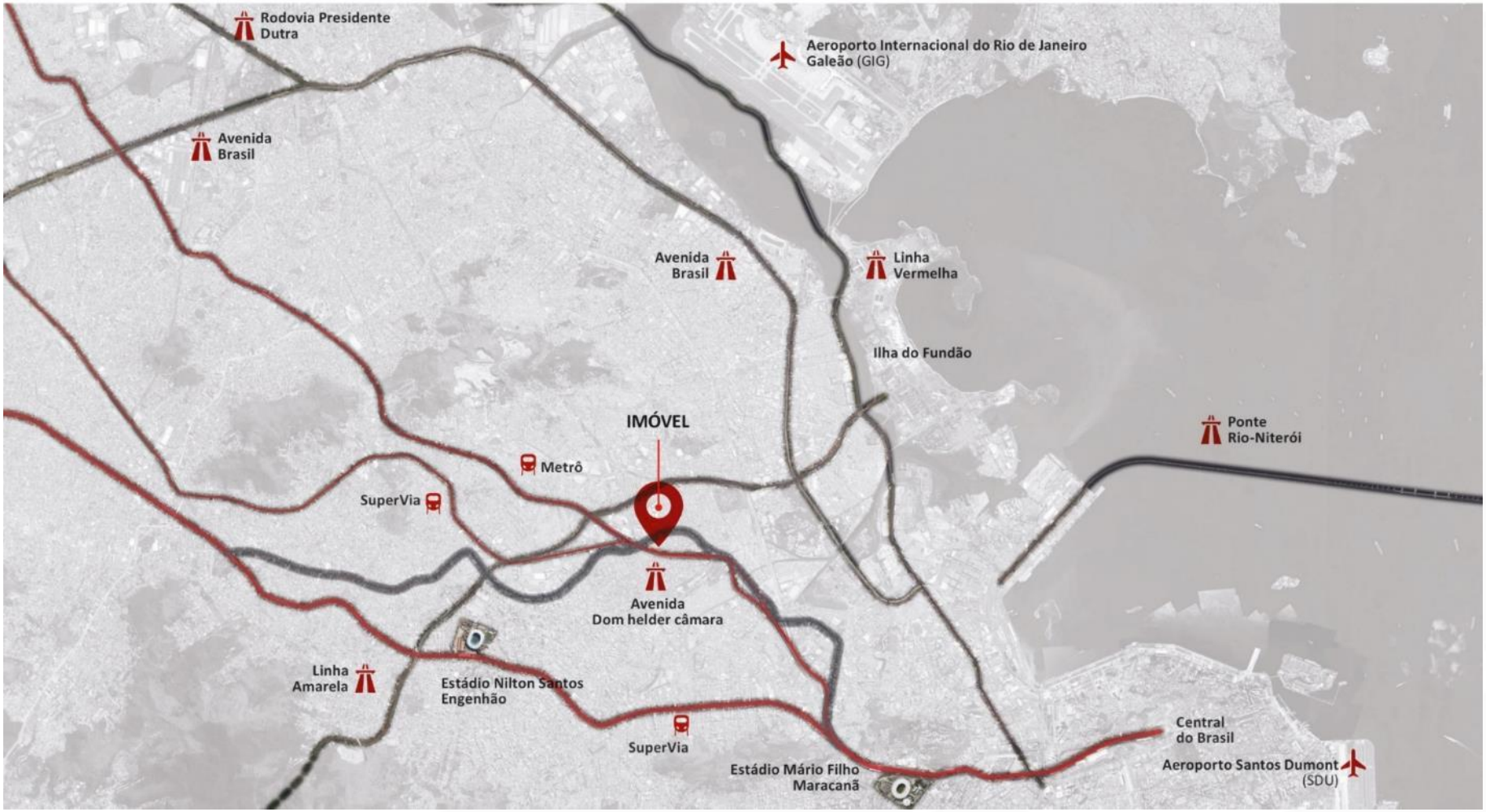
Fonte: Alianza e *website* de relações com investidores da Atento

(1) Aluguel a partir da próxima correção monetária, calculado com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA de outubro a dezembro de 2017 divulgadas pelo Banco Central do Brasil em 27/10/2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

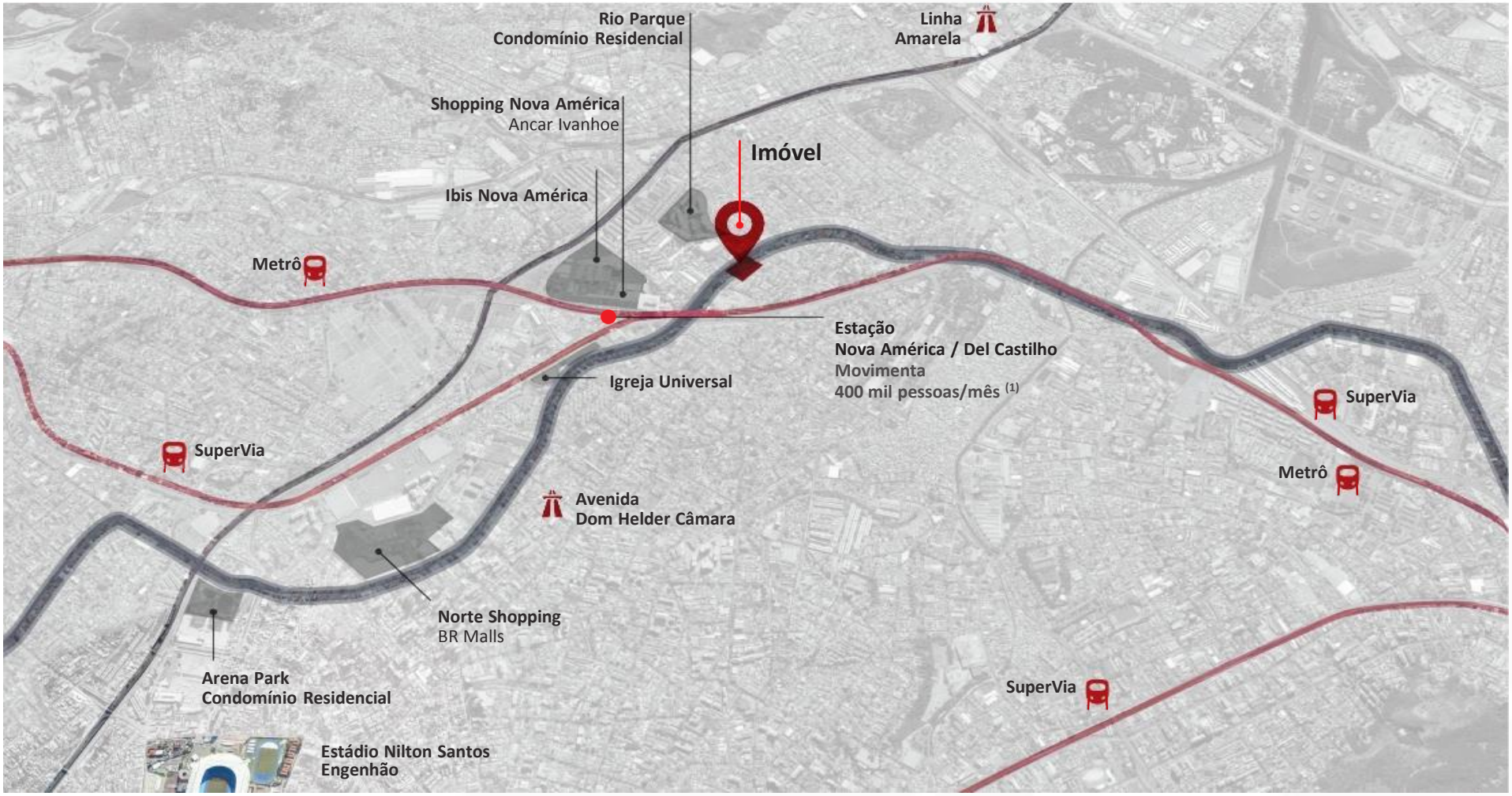
Portfolio | Atento | Rio de Janeiro/RJ



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Atento | Rio de Janeiro/RJ



(1) Fonte: Shopping Nova América

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Air Liquide | São Paulo/SP

Locatário

Imóvel

Locação

Empresa	Air Liquide
Receita Líquida (2016)	EUR 18,1 bilhões
Ticker da Ação	AI (Euronext Paris)
Segmento de Atuação	Gases Industriais e Medicinais
Anos de Existência	115 (fundação em 1902)
Países de Atuação	Mais de 80
Funcionários	67.000
Tipo de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
Área Construída	5.008 m^2
Área do Terreno	9.126 m^2
Anos Remanescentes	12,4
Aluguel Mensal (1)	R$ 324.336
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo Devedor Integral
Fiança Bancária Vigente	R$ 25.250.000 (Citibank)
Correção Monetária	IPCA

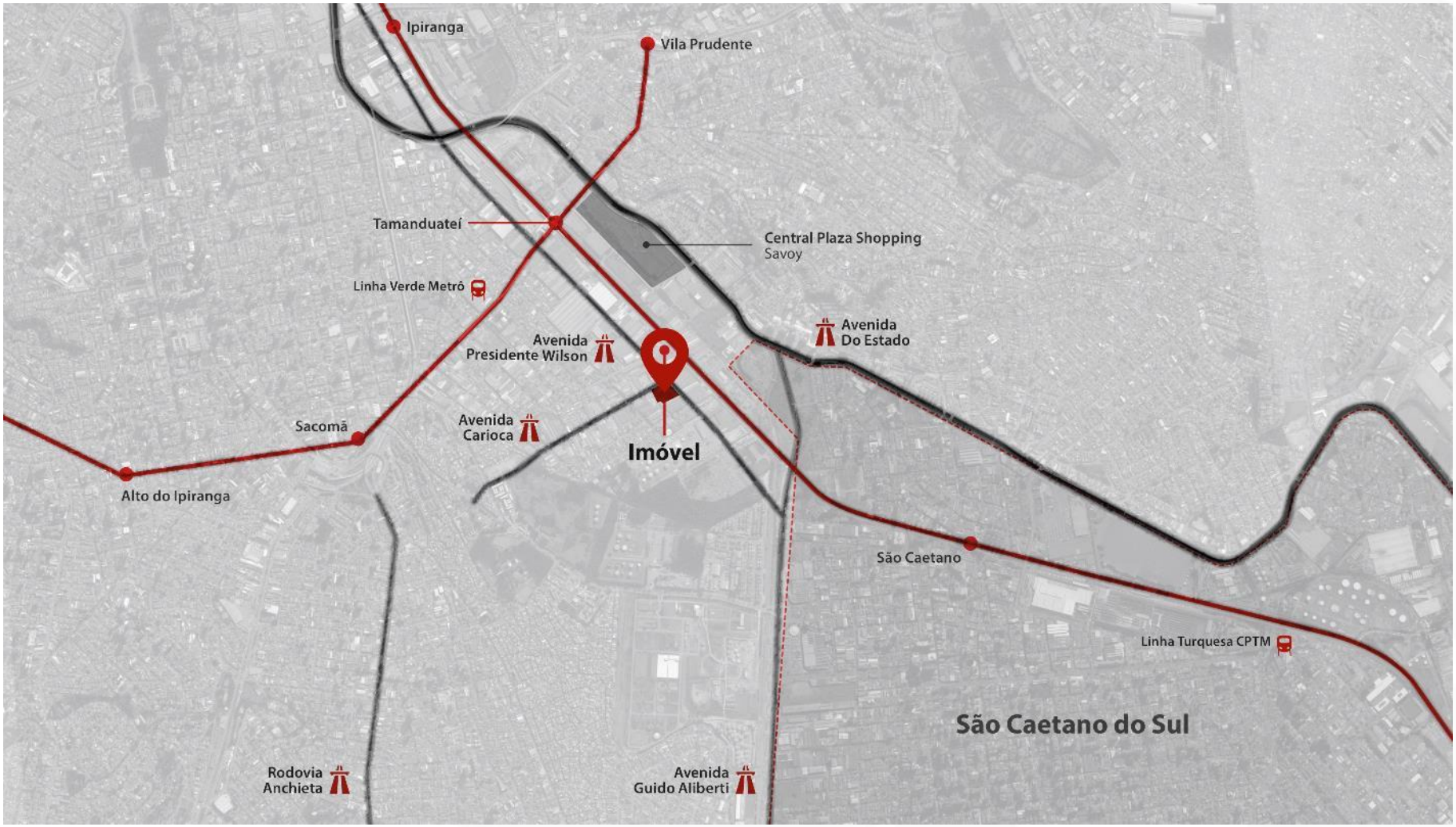
Fonte: Alianza e *website* de relações com investidores da Air Liquide

(1) Aluguel a partir da próxima correção monetária, calculado com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA de outubro a dezembro de 2017 divulgadas pelo Banco Central do Brasil em 27/10/2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Air Liquide | São Paulo/SP



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Air Liquide | São Paulo/SP

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Atento | São Paulo/SP

Locatário

Imóvel

Locação

Empresa	Atento
Receita Líquida (2016)	USD 1,8 bilhão
Ticker da Ação	ATTO (NYSE)
Segmento de Atuação	CRM e BPO
Anos de Existência	18 (*spin-off* da Telefônica em 1999)
Países de Atuação	13
Funcionários	150.000
Tipo de Imóvel	*Contact Center*
Localização	Bairro Itaquera, São Paulo/SP
Área Construída	8.052 m²
Área do Terreno	13.556 m²
Anos Remanescentes	10,0
Aluguel Mensal (1)	R$ 439.469
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo devedor integral
Fiança Bancária Vigente	R$ 5.236.100 (Votorantim)
Correção Monetária	IPCA

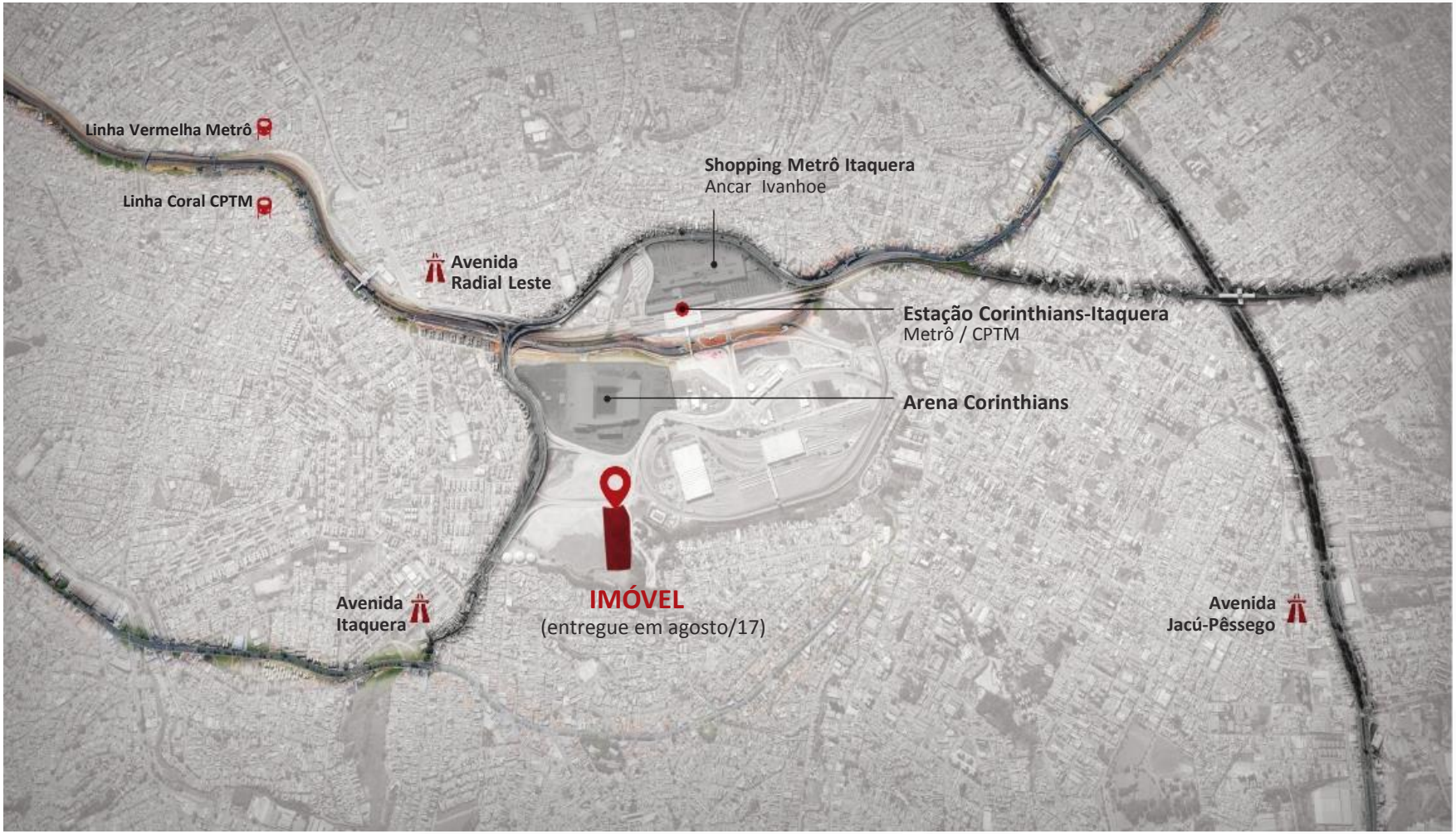
Fonte: Alianza e *website* de relações com investidores da Atento

(1) Aluguel a partir da próxima correção monetária, calculado com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA de outubro a dezembro de 2017 divulgadas pelo Banco Central do Brasil em 27/10/2017

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Atento | São Paulo/SP



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Atento | São Paulo/SP

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio | Novo Imóvel

- ✓ Além dos 3 imóveis com contratos assinados, existe mais 1 em fase avançada de negociação
- ✓ Suas principais características seguirão as políticas de investimento do Fundo:

CLASSE DE IMÓVEL	✓ **Não Residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)**
STATUS DO IMÓVEL	✓ **Performado, sem risco de obra**
CONTRATO DE LOCAÇÃO	✓ **Atípico (1)**
LOCATÁRIO	✓ **Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual ≥ R$ 500 milhões e Patrimônio Líquido ≥ R$ 100 milhões**
PRAZO DE LOCAÇÃO MÍNIMO	✓ **5 anos**
CAP RATE MÍNIMO (2)	✓ **NTN-B (3) + 3% a.a.**

(1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício

(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel.

(3) Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral da Gestora

Alianza

- ✓ A Alianza é uma empresa de investimentos imobiliários especializada em propriedades comerciais, com foco em *Built-To-Suit* e *Sale & Leaseback*.
- ✓ Atua em todo o Brasil, alocando recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros.
- ✓ Possui time de profissionais de longo histórico no mercado de investimentos imobiliários brasileiro, com passagens em grandes empresas do setor, como Bracor, São Carlos e TRX.
- ✓ Reúne competências tanto de investimentos quanto imobiliárias, permitindo a implementação de estratégias de longo prazo que aproveitam os ciclos econômicos e seus impactos nos imóveis.

Mais de 20 anos de experiência dos sócios-fundadores com investimentos e imóveis

Expertise em operações que somam mais de R$ 3,5 bilhões e mais de 1 milhão de m² em área bruta locável

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral da Gestora | Diferenciais

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 Destaques da Oferta

2 Estratégia do Fundo

3 Portfolio

4 Visão Geral da Gestora

5 **Panorama de Mercado de FIIs**

6 Fatores de Risco

7 Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

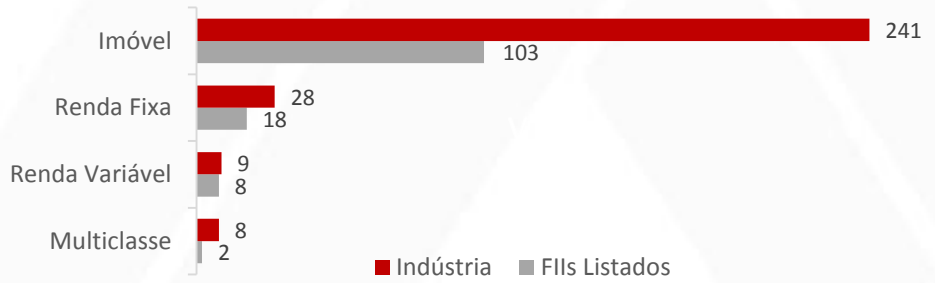
Panorama de Mercado de FIIs

✓ Amplos Benefícios para Investidores Pessoa Física em um Mercado em Crescimento

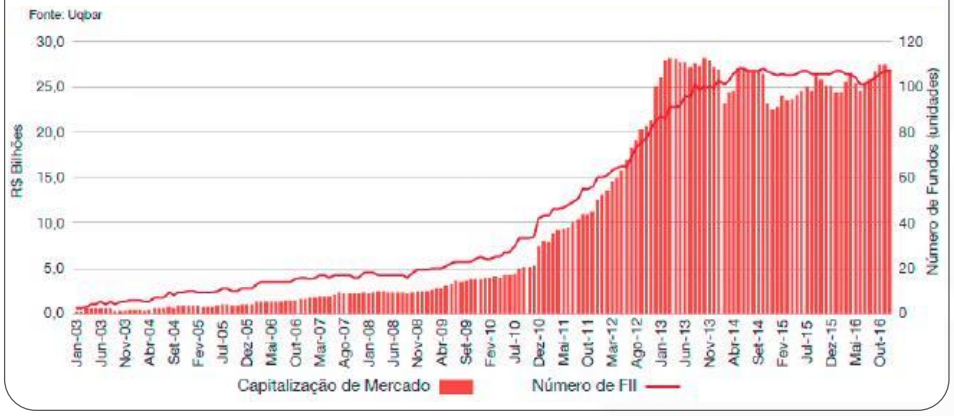
Benefícios para Pessoas Físicas

- ✓ Isenção de IRPF (1)
- ✓ Distribuição de rendimentos mensais
- ✓ Possibilidade de compra e venda de cotas na Bolsa
- ✓ Potencial de diversificação dos investimentos
- ✓ Possibilidade de investir frações do valor de 1 ou mais imóveis
- ✓ Acesso a times de gestão especializados

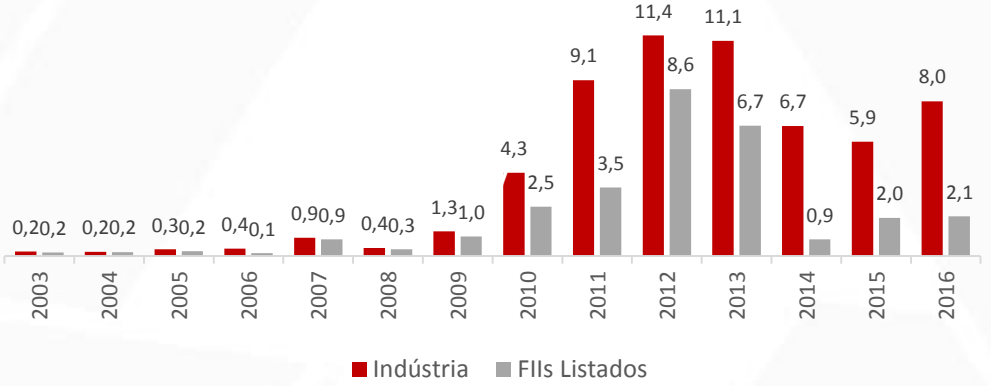
Número de FIIs por Tipo de Ativo (2)



Histórico de Capitalização de Mercado e Número de FIIs



Histórico de Emissões de FIIs (R$ bilhões)



Fontes: B3 - Boletim do Mercado Imobiliário – Julho/17 e Uqbar - Anuário 2017 – Securitização e Financiamento Imobiliário

(1) Desde que atendidos os requisitos da legislação em vigor. Para mais informações, consulte o item "Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo" no Prospecto

(2) Em 30/dez/16

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 Destaques da Oferta

2 Estratégia do Fundo

3 Portfolio

4 Visão Geral da Gestora

5 Panorama de Mercado de FIIs

6 **Fatores de Risco**

7 Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos Coordenadores ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.
Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.
A Administradora, o Gestor e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.
Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos de mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo
Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.
Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.
Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes
Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

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

Fatores de Risco

(i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos alugueis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(iv) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(v) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na

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

Fatores de Risco

realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e à locação dos imóveis

A legislação aplicável aos FIIs, 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, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas 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 do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Dados Operacionais” do Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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;

(ii) Risco 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; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco Operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de

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

Fatores de Risco

ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.
Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros
Os Locatários dos imóveis tem a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos Contratos de Locação Atípica. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.
O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.
Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.
Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de sinistro
No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas

Fatores de Risco

as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento
Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação
Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. 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, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os Contratos de Exploração Onerosa serão rescindidos.
Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.
Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais
Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis
Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília,

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

Fatores de Risco

conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.
O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real
Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis
A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo.
Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo
A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações industriais e de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos

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

Fatores de Risco

Em que pese a celebração das Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis com seus respectivos vendedores, os Empreendimentos continuarão sendo de propriedade destes vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o efetivo registro das escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis dos Empreendimentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade dos Empreendimentos serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que poderia dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos Empreendimentos para o patrimônio do Fundo. Caso o Administrador não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Empreendimentos ou caso os Empreendimentos não sejam adquiridos dentro do prazo e condições esperados, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.
Este mesmo risco é aplicável à aquisição de qualquer outro Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo
A aquisição de cada um dos Empreendimentos está condicionada à superação de certas condições suspensivas, entre às quais, está incluída a realização e conclusão de auditoria jurídica de forma satisfatória ao Gestor, a recompra dos créditos imobiliários decorrentes dos alugueis de tais Empreendimentos, que foram securitizados pelos atuais proprietários dos Empreendimentos, a necessidade de obtenção de renúncias a direitos de terceiros e a renúncia, pelos atuais locatários, do seu direito de preferência à aquisição dos Empreendimentos.
Assim, caso alguma das condições suspensivas não sejam atendidas, e caso o Administrador não encontre outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) Empreendimento(s), as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente, e em tal situação, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.
Ainda, a amortização antecipada das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para maiores informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco abaixo “Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo”.

Riscos relacionados ao desenvolvimento de projetos pelo Fundo
Caso algum dos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo venha a realizar uma expansão, o Fundo estará sujeito a riscos derivados da expansão, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários, bem como potencial responsabilidade pela solidez e segurança da obra perante o respectivo cliente final (locatário ou superficiário).

Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição dos Empreendimentos
Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica foram cedidos à companhia securitizadora de créditos imobiliários e vinculados à operação de securitização por meio de emissão de CRI lastreados nos referidos Créditos Imobiliários. Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão também utilizados para o resgate antecipado dos CRI emitidos e cessão dos Créditos Imobiliários da securitizadora para o Fundo, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda dos Contratos de Locação Atípica. Há o risco de que, por qualquer motivo, o resgate dos CRI e a cessão dos Créditos Imobiliários para o Fundo atrase em relação ao cronograma previsto ou não se concretize, impactando na Rentabilidade Esperada para o Fundo ou inviabilizando a aquisição do respectivo Empreendimento, respectivamente.
Adicionalmente, o cronograma de desmonte dos CRI e aquisição dos ativos relacionados à Oferta é estimativo, estando sujeito a eventuais atrasos que podem impactar em alteração da data de aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, com a consequente redução da rentabilidade esperada das Cotas do Fundo.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo risco de liquidez da carteira do Fundo

Fatores de Risco

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.
Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de não colocação do Volume Mínimo da Oferta.

Existe a possibilidade de o Volume Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo.
Existe a possibilidade de que não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Volume Mínimo da Oferta de 985.000 (novecentos e oitenta e cinco mil) Cotas, no valor total de R$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Neste contexto, em razão da possibilidade de não haver a distribuição integral das Cotas objeto da Oferta, a destinação dos recursos obtidos mediante a Oferta, no caso de distribuição parcial das Cotas, observará a Ordem de Aquisição.
O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Empreendimentos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.
Adicionalmente, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos pelo Fundo obedecerão a Ordem de Aquisição, sendo certo que ainda há, neste contexto, o risco de não aquisição de um ou mais Empreendimentos em função do não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos Empreendimentos. Para maiores informações acerca dos riscos referentes ao não atendimento das condições suspensivas, vide o fator de risco acima “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo”.
Adicionalmente, vale mencionar que o Coordenador Líder terá discricionariedade para encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Volume Mínimo da Mínimo, não existindo por parte deste qualquer compromisso de efetuar esforços de venda e/ou de distribuir Cotas após a realização da primeira liquidação financeira da Oferta. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a aquisição dos Empreendimentos, poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento ou, ainda, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio incialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade. Para maiores informações sobre o impacto da Distribuição Parcial no fluxo projetado do Fundo, vide Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto na página 263.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.
O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios
O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.
Os compromissos de compra e venda de imóveis celebrados pelo Fundo, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle do Fundo. A não consumação de compromissos contratados poderá afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.
O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Para maiores informações acerca dos riscos referentes ao não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos Empreendimentos, vide o fator de risco acima “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo”.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.
O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;

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

Fatores de Risco

- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico

O Fundo foi constituído em 22 de setembro de 2017 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está diretamente atrelada às atividades de prospecção, recomendação e condução da negociação dos Contratos de Locação Atípica a serem realizadas pelo Gestor. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades, o qual possui inúmeras atribuições relativas aos imóveis conforme descrito no Regulamento. Não há garantias de que o Gestor permanecerá como consultor especializado e empresa especializada por todo o prazo de duração do Fundo ou que esta conseguirá manter membros

Fatores de Risco

qualificados em sua administração. A incapacidade de o Gestor manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade que esta venha a renunciar sua posição de empresa especializada e/ou consultora especializada do Fundo, e a inaptidão da Administradora em contratar outra empresa especializada e/ou consultora especializada com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas e na diminuição no valor de mercado das Cotas.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que não aplique 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 emitidas pelo Fundo.

Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Do risco de execução de Garantias relacionadas aos Ativos do Fundo

Conforme disposto na seção "Descrição dos Empreendimentos Imobiliários" na página 122 e seguintes do Prospecto, o Fundo pretende adquirir os Empreendimentos, sendo que o Empreendimento Atento Del Castilho e o Empreendimento Air Liquide encontram-se alienados fiduciariamente em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, e demais obrigações relativas à emissões de CRIs. Inerente ao risco de inadimplemento estará o risco da consequente execução das garantias outorgadas à tais operações e que, como dito, recaem sobre determinados Ativos Imobiliários.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Fatores de Risco

Riscos de Liquidez das Cotas
O investimento em cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Riscos de 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.

Risco de desempenho passado.
Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Definitivo 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 em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco Regulatório
A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

Risco decorrente de alterações do Regulamento
O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários 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.

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

Fatores de Risco

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Atualmente, foi apresentada uma denúncia pelo Procurador Geral da República contra o atual presidente Sr. Michel Temer, sendo que a Câmara dos Deputados poderá autorizar a abertura de ação penal contra o presidente e, em razão disso, o referido presidente poderá ser afastado de suas funções, de modo que o Sr. Rodrigo Maia, presidente da Câmara dos Deputados, poderá exercer as funções de presidente interino do Brasil. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Outros Riscos

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 o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

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

Fatores de Risco

O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor
O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto, foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade
O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo
O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.
O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:
(a) taxas de juros;
(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
(c) flutuações cambiais;
(d) inflação;
(e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
(f) política fiscal;
(g) instabilidade social e política; e
(h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

1 Destaques da Oferta

2 Estratégia do Fundo

3 Portfolio

4 Visão Geral da Gestora

5 Panorama de Mercado de FIIs

6 Fatores de Risco

7 **Contatos**

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados abaixo no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta", nas páginas 54 e 55 do Prospecto Preliminar. O pedido de registro prévia da Oferta foi apresentado à CVM em 03 de outubro de 2017. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autor regulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Fundos.

O Prospecto Preliminar está disponível nos seguintes endereços e páginas da Internet:

(i) Administrador: https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual (para acesso ao Anúncio de Início e a este Anúncio de Encerramento, neste identificar o "ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Anúncio de Início" e "Anúncio de Encerramento");
(ii) Banco Indusval S.A.: http://www.bip.b.br/ (para acessar o Prospecto, neste website acessar http://www.bip.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas);
(iii) Modal DTVM Ltda: www.modalmais.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar https://www.modalmais.com.br/investimentos/opa-ofertas-publicas);
(iv) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores: https://www.guideinvestimentos.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica);
(v) CVM: http://www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");
(vi) B3: http://www.b3.com.br (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares ao aviso ao mercado da Oferta, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. O Administrador, o Gestor e o Coordenador alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos Prospectos.

A Oferta e, consequentemente, as informações constantes do Prospecto Preliminar, encontram-se em análise pela CVM e, por este motivo, estão sujeitas à complementação ou retificação. O Prospecto Definitivo será colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o que dependerá da concessão de registro da Oferta pela CVM. Quando divulgado, o Prospecto Definitivo deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não haverá classificação de risco para as Cotas.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

Este material foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente) e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, e não implica, por parte do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”) (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), em especial às seções “Fatores de Risco”, do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como o Regulamento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a Alianza Gestão de Recursos Ltda (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), ao Banco Indusval S.A. (“Coordenador Líder), à Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores e à Modal DTVM Ltda (em conjunto, “Coordenadores Contratados”). Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerado como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários. Ao decidir investir nas Cotas no âmbito da Emissão, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira do Fundo e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. As informações contidas neste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM. Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo a que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material. O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e das Cotas, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas. Este material é estritamente confidencial e está sendo distribuído apenas a receptores selecionados. Este material não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio do Fundo e do Coordenador Líder. O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo de investimento imobiliário, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos | Equipe de Distribuição

Para informações adicionais, favor entrar em contato com a equipe de distribuição do Coordenador Líder:

COORDENADOR LÍDER

BI&P
Banco Indusval & Partners

Caio Costa

caio.costa@bip.b.br

Rua Iguatemi, 151, 6º andar, São Paulo - SP - Brasil

(11) 3315-6677

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