

MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUARTZO CAPITAL

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA
CLASSE ÚNICA DO

QUARTZO

REAL ESTATE DEVELOPMENT

MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante de , inicialmente,

R\$52.100.000,00*

(cinquenta e dois milhões e cem mil reais),
considerando o Custo Unitário de Distribuição

Classificação ANBIMA: FII Multiestratégia

Gestão: Ativa

Segmento: Multicategoria

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta

Guide
investimentos

Coordenador Líder

QUARTZO
CAPITAL

Gestora

VORTX

Administradora

silveiro
advogados

Assessor Legal

Autorregulação
ANBIMA

Ofertas Públicas

Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação
ANBIMA

Coordenadores de
Ofertas Públicas

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição primária, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Cotas”, “Classe” e “Fundo”, respectivamente”), administrada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e gerida pela **QUARTZO INVEST LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02 (“Gestora”), realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente). O Material Publicitário foi preparado pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”) e pela Gestora, com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, da Gestora e da Administradora em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos, do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo/Classe, 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 (abaixo definido), um Anúncio de Início, 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 suas afiliadas, 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, a Administradora, 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/Classe, da Oferta e/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 pela Gestora, e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo/Classe. 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. O Fundo/Classe, a Gestora e/ou o Coordenador Líder não 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, a Administradora, 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 (“Investidores”) 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 julgarem 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.

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, assim como a Classe do Fundo, de modo que não é admitida 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

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 “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”), especialmente a Seção de “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas.

O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à Administradora e à Gestora; (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 e a Oferta podem ser encontradas no Regulamento do Fundo e nos Documentos da Oferta, que se encontram disponíveis 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”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Lâmina”, “Regulamento” ou a opção desejada).

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo/Classe, 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.

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 DESTA 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 BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO, DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO, DEVENDO SER OBSERVADAS, AINDA, AS VEDAÇÕES CONSTANTES DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte. A 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 REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA OU PARCIAL ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO GERIDOS E/OU ADMINISTRADOS PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA, CONFORME O CASO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DO FUNDO E DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO REGULAMENTO, NO PROSPECTO, NA LÂMINA E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

DURANTE A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA, PELO COORDENADOR LÍDER E PELAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, SENDO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3, OBSERVADO QUE AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO *LOCK-UP* PARA NEGOCIAÇÃO, PERÍODO NO QUAL AS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS EM MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA (“INVESTIDORES QUALIFICADOS” E “RESOLUÇÃO CVM 30”, RESPECTIVAMENTE).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



I RESUMO DA OFERTA

O objetivo do Fundo é a aplicação de recursos visando ganho de capital e obtenção de renda em bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como em CRI, cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e/ou cotas de outros FII.

CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO

04.07.2024
Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM

04.07.2024
Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina

12.07.2024 – 26.07.2024
Início do Período de Subscrição - Encerramento do Período de Subscrição (1º período)

29.07.2024
Procedimento de Alocação (1º período)

31.07.2024
Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)

01.08.2024 – 12.09.2024
Início do Período de Subscrição - Encerramento do Período de Subscrição (2º período)

13.09.2024
Procedimento de Alocação (2º período)

17.09.2024
Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)

18.09.2024
Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento

1

2

3

4

5

6

7

8

9

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10,42
MONTANTE INICIAL DA OFERTA, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 52.100.000,00
APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10.420,00
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,20% a.a.*
TAXA DE GESTÃO	1,00% a.a.*
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder 100% da variação positiva do IPCA +6%

*OBSERVADOS OS VALORES MÍNIMOS PREVISTOS NO ANEXO DA CLASSE

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. A QUARTZO CAPITAL S.A.

2. TESE DE INVESTIMENTOS

3. O FUNDO E A CLASSE

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

A QUARTZO CAPITAL S.A.



COMITÊ EXECUTIVO – Presidente: Virgílio Moreira Filho

Comitê de Des. Sustentável

Comitê de Compliance

Comitê de Estratégia

Comitê de Investimentos

CEO – Marcel Malczewski

QUARTZO ASSET LTDA.
Estratégias Tradicionais - Daniel Alberini

QUARTZO INVEST LTDA.
Alternativos - Marcel Malczewski

QUARTZO CORPORATE FINANCE LTDA.
Corporate Fin. – Gustavo Budziak

Compliance e Risco
Pedro Ferroni

Ações

Multimercado

Venture Capital
Felipe Marcondes

Real Estate
Nikolas Nissel

M&A

Capital Raise

Renda Fixa

Previdência

BPO

CFO as a Service

+40 profissionais na
Quartzo Capital S.A.

Fonte: Gestora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A HISTÓRIA DA QUARTZO CAPITAL S.A.



Fonte: Gestora

2011

TM3 Capital lança seu primeiro fundo de *Venture Capital (VC1)*.

2014

TM3 abre veículo em parceria com ACESUL.

2016

TM3 assume a gestão do veículo de VC em parceria com Cypress, bem como abre o braço de *asset management* com o início da gestão de um FIM.

2018

CTM inicia serviço de gestão de fundos exclusivos. TM3 abre VC com instituições como BRADESCO, BANDES, BNDES, Fomento Paraná e BRDE.

2020

CTM abre seu fundo de previdência GENESIS com a Icatu.

2022

TM3 inicia a gestão do FUNSES I, estrutura FIP de Desenvolvimento Imobiliário e abre fundo Global Real Estate FIA IE. CTM abre fundo TITAN Renda Fixa.

2013

CTM Investimentos inicia com fundos Estratégia FIA e Hedge FIM.

2015

TM3 abre primeiros *Club-Deals* em *Real Estate*.

2017

CTM inicia seus serviços de carteira administrada.

2019

Início formal da TM3 Real Estate, abrindo *Club-Deals* para investidores.

2021

TM3 abre seu braço de *Corporate Finance*. CTM inicia gestão de estratégias exclusivas *offshore*.

2024

TM3 Capital e CTM Investimentos se juntam sob a QUARTZO CAPITAL S.A.

*RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. SENDO ASSIM, DADOS DE RENTABILIDADE VERIFICADOS NO PASSADO COM RELAÇÃO A QUALQUER FUNDO DE INVESTIMENTO NO MERCADO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS E/OU GERIDOS PELA ADMINISTRADORA E/OU PELA GESTORA, CONFORME O CASO, NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I TRACK-RECORD DA QUARTZO CAPITAL S.A.



Focados em projetos inovadores, modernos, sustentáveis e com assimetria de risco-retorno, são analisados empreendimentos e projetos em todos os estágios de desenvolvimento, e estruturados produtos que atendem múltiplas estratégias de investimentos.

Atualmente, os empreendimentos possuem somados um VGV de mais de R\$ 1,02 Bilhão e um ABL de, aproximadamente, 10.000m². O objetivo para os próximos anos é contar com um maior número de investidores, atingindo pessoas físicas e um investimento mínimo acessível.

Fonte: Gestora / Imagens meramente ilustrativas

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. A QUARTZO CAPITAL S.A.

2. TESE DE INVESTIMENTOS

3. O FUNDO E A CLASSE

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



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





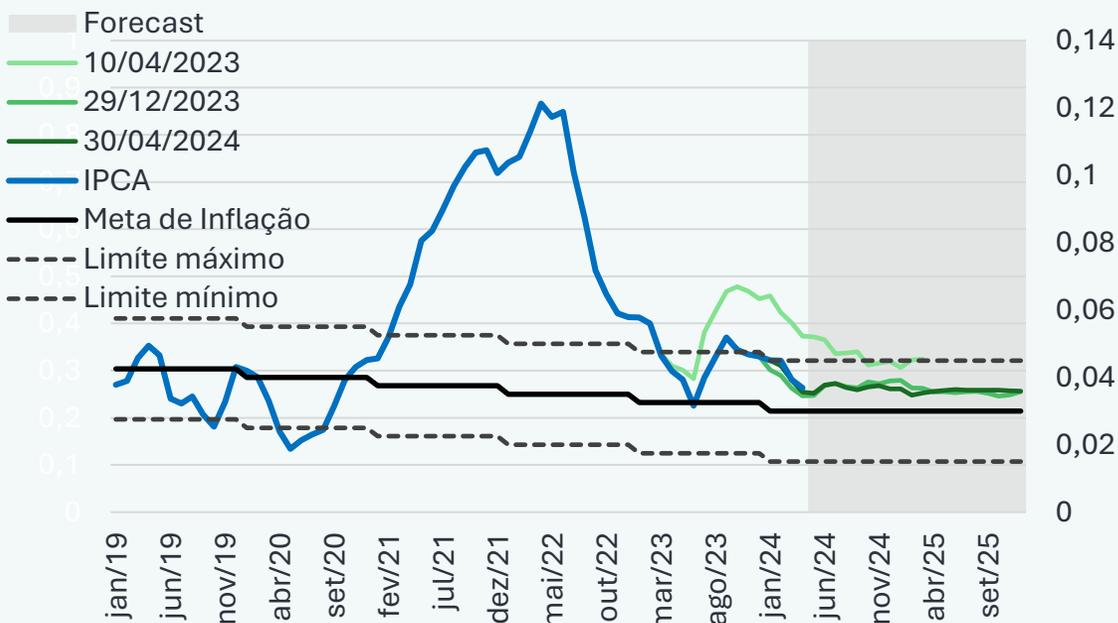
TESE DE INVESTIMENTOS

Panorama Macroeconômico

Os dados mais recentes de inflação sinalizam uma queda do IPCA, colocando as expectativas dos agentes para o intervalo da meta.

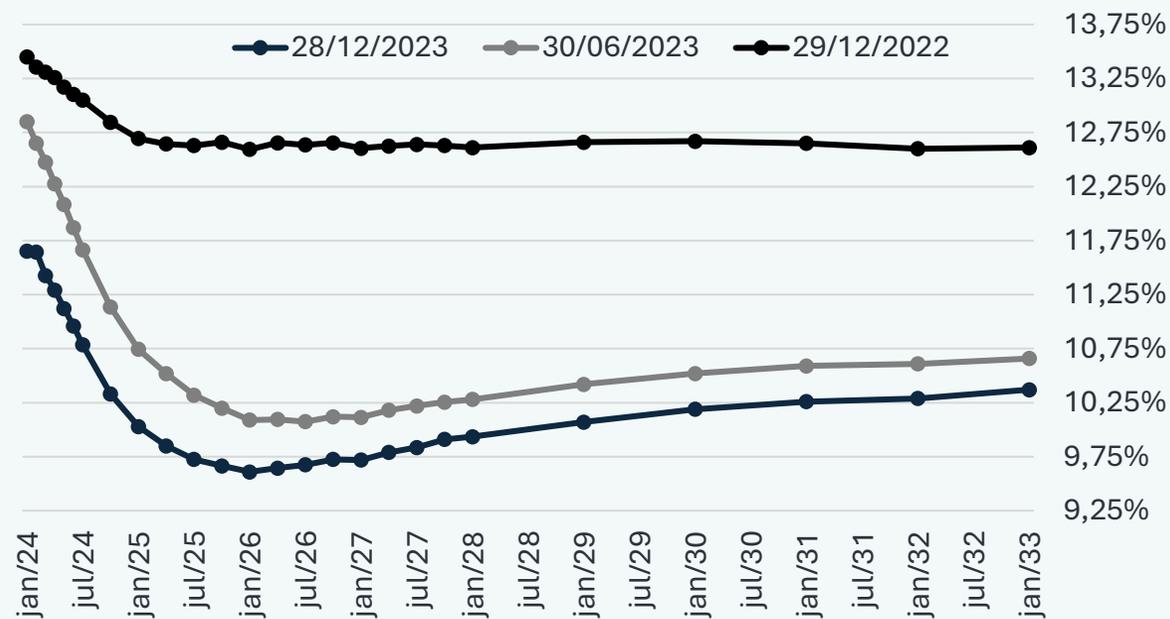
O movimento de desinflação no cenário local derrubou a curva de juros, possibilitando o processo de reversão da política monetária.

IPCA – Acumulado em 12 meses (%) – Projeções Focus Top 5 LP



Fonte: Banco Central do Brasil, Relatório Focus, IpeaData, Elaboração pela Gestora

Curva de Juros – Comparação na evolução anual



Fonte: Bloomberg, , Elaboração pela Gestora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TESE DE INVESTIMENTOS

Panorama *Funding* Imobiliário



- Captação Líquida de depósitos de poupança
- Selic média
- - - Trigger para alteração da regra de remuneração da poupança

Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Economática, Elaboração pela Gestora

Mercado de capitais aumenta fatia no crédito imobiliário

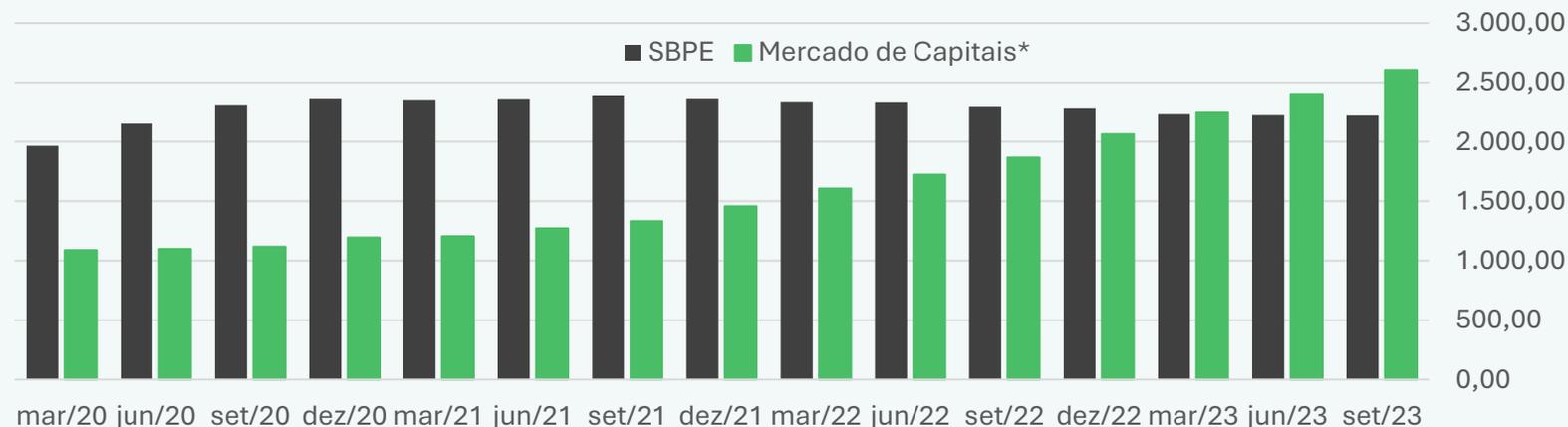
No fim de 2023, a caderneta apresentou participação de 34%, enquanto os diversos instrumentos de captação privada alcançaram juntos 40%, segundo dados da Abecip

Fonte: Valor Econômico

<https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/01/24/poupanca-no-credito-imobiliario-perde-espaco-para-fgts-e-mercado-de-capitais.ghtml>

Fonte de Recursos

Mercado de capitais supera poupança no financiamento imobiliário pela primeira vez na história, criando oportunidades alternativas de *funding*.



Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Banco Central do Brasil, Elaboração pela Gestora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

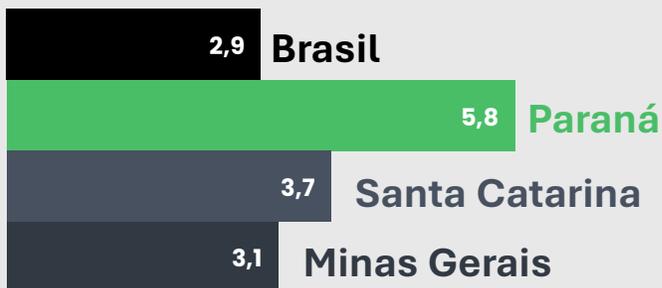
TESE DE INVESTIMENTOS

Panorama Imobiliário PR e Curitiba

* Muito embora o Fundo / a Classe possa investir em bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, a Gestora objetiva manter o foco de investimentos em Curitiba-PR e com uma maior exposição à região Sul do Brasil. Isso por conta de um maior crescimento na região, conforme ilustrado nos gráficos neste slide. **O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.**



Crescimento PIB 2023 dos Top 3 estados (%)



Fontes: Série Histórica IBGE, Elaboração pela Gestora

Crescimento econômico do Paraná vem se refletindo no mercado imobiliário.



Fontes: FipeZAP, Elaboração pela Gestora
<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#divulgacoes-mensais>



Fontes: Diário do Sudeste
<https://diariodosudoeste.com.br/parana-2/pib-do-parana-cresce-o-dobro-da-media-nacional-em-2023/>

AVALIAÇÃO DA ECONOMIA (%)



Fontes: Futura Inteligência, Elaboração pela Gestora
https://mcusercontent.com/b9e7dc7c5ec93fc63ec753a81/files/eeb3f7fc-67ca-c7a2-fd80-9d691f137117/ANUA_RIO_BUY_PR.pdf

Economia

FipeZap: Curitiba lidera alta nos preços de venda de imóveis residenciais em abril

Porto Alegre foi a única das 16 cidades monitoradas a registrar recuo no mês passado. Índice, que acompanha movimento de preços em 50 municípios brasileiros, subiu 0,66% no período, acima da inflação

Por O GLOBO — Rio
07/05/2024 00h01 - Atualizado há um mês



Fontes: O Globo
<https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/05/07/fipezap-curitiba-lidera-alta-nos-precos-de-venda-de-imoveis-residenciais-em-abril.ghtml>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I ESTRUTURAS DE OPERAÇÃO



GANHO DE CAPITAL



EQUITY NA SPE

Fundo é sócio do incorporador na SPE, participando da exposição de caixa. Existe prêmio caso a exposição do projeto diminua ou o preço do m² aumente no período.



PERMUTA

Fundo adquire o terreno e troca por participação do VGV paga totalmente em dinheiro durante o percurso do empreendimento ou parcialmente em unidades.



PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA

Fundo adquire unidade com desconto entre 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) e a SPE paga mensalmente ao Fundo prêmio para reter o direito de recompra.

ALOCAÇÃO TÁTICA



FII

Fundo aloca capital ocioso em outros fundos imobiliários mediante conjuntura do mercado.



CRI

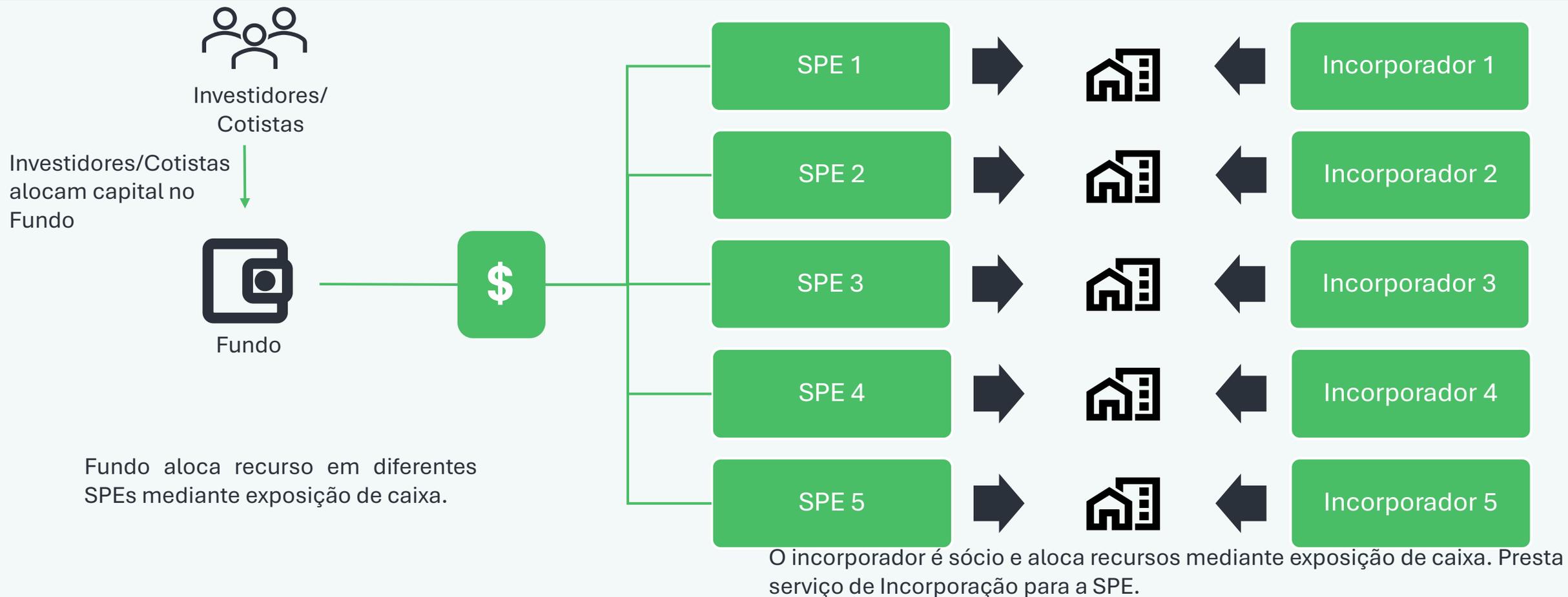
Fundo pode alocar capital ocioso em CRI em casos oportunistas ou em projetos que já investe.

FONTE: GESTORA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 DA GESTORA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I ESTRUTURA DA OPERAÇÃO EQUITY

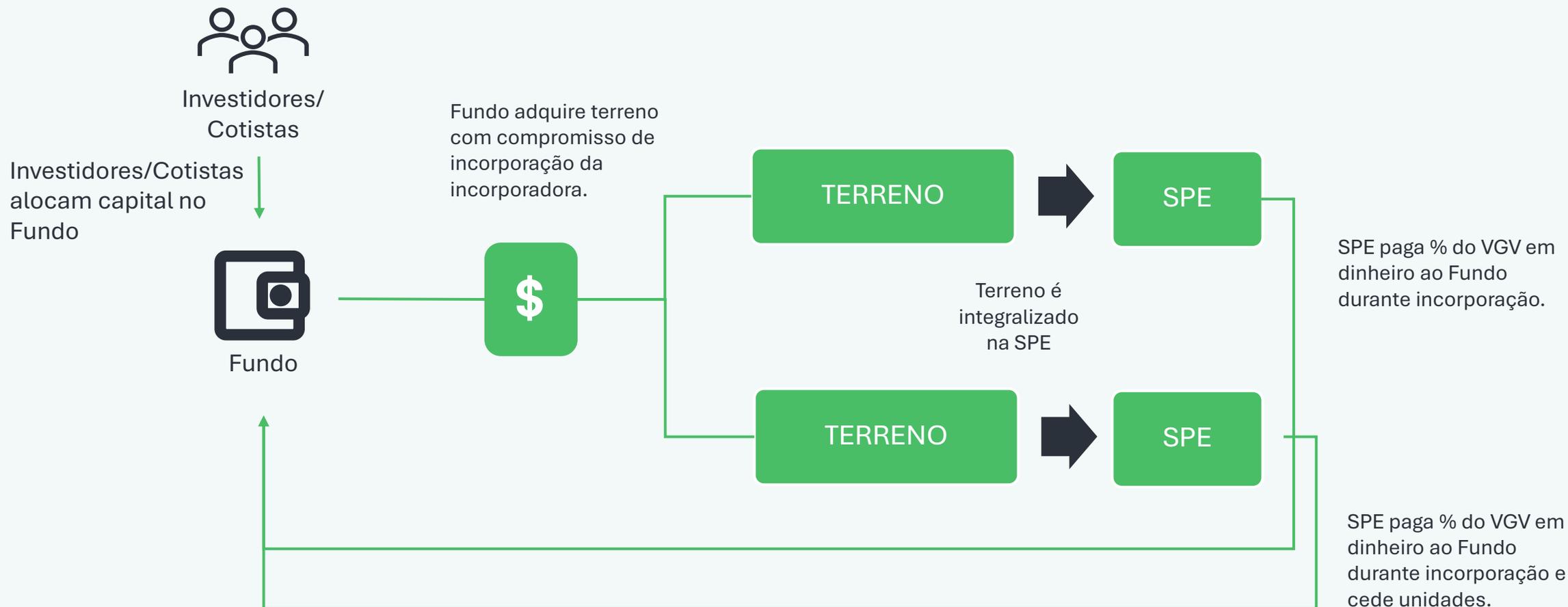


Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO 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 DA GESTORA

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



I ESTRUTURA DA OPERAÇÃO PERMUTA

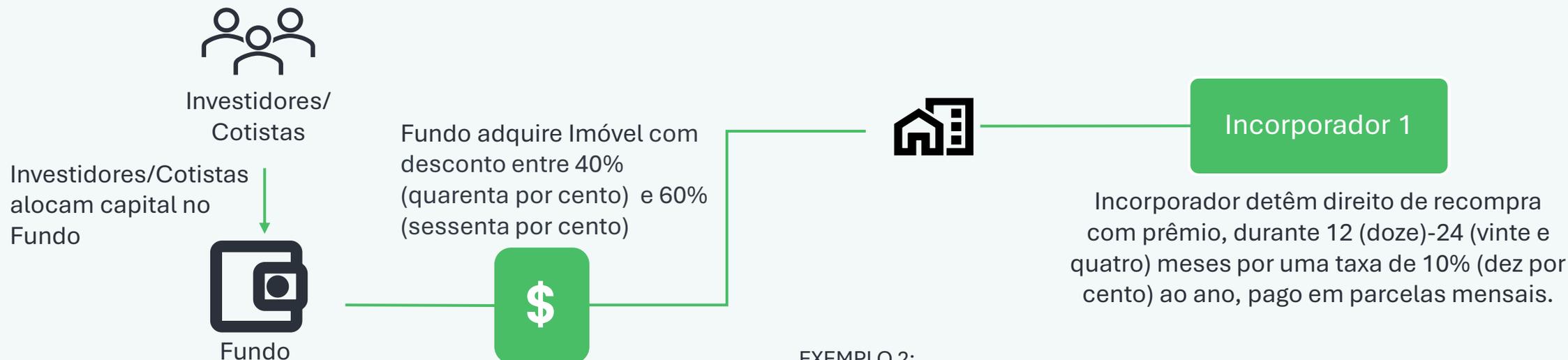


Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO 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 DA GESTORA

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



ESTRUTURA DA OPERAÇÃO PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA



EXEMPLO 1:

1. Incorporadora precisa “queimar estoque”.
2. Imóvel X está por R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) na tabela.
3. Incorporadora vai a mercado e vende à vista o Imóvel X por R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos milhões de reais).
4. Desconto efetivo do Imóvel X: **30% (trinta por cento)**.

EXEMPLO 2:

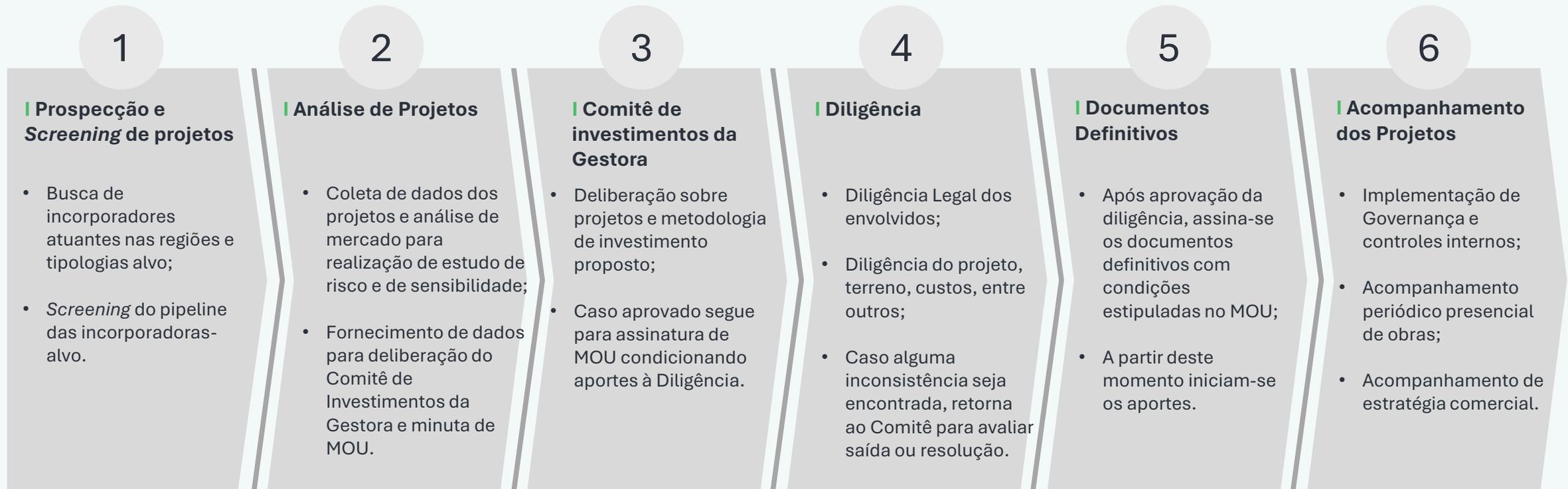
1. Incorporadora precisa “queimar estoque”.
2. Imóvel Y está por R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) na tabela.
3. O Fundo adquire Imóvel Y por R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
4. SPE paga R\$8.333,33 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por mês (10% a.a.) pelo direito de recompra a R\$1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais), durante 12 (doze) meses. O Fundo não pode vender o Imóvel Y a um terceiro neste período.
5. SPE executa a recompra e revende ao preço de tabela no mês 11 (onze).
6. Desconto efetivo do Imóvel Y: **8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento)**.

Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 DA GESTORA. OS DADOS APRESENTADOS NOS EXEMPLOS ACIMA SÃO MERAMENTE FICTÍCIOS E TÊM FINALIDADE EXCLUSIVAMENTE ILUSTRATIVA. ESTES EXEMPLOS NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. QUALQUER SEMELHANÇA COM SITUAÇÕES REAIS É MERA COINCIDÊNCIA. OS INVESTIDORES DEVEM CONDUZIR SUAS PRÓPRIAS ANÁLISES E CONSULTAR PROFISSIONAIS QUALIFICADOS ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. O DESTINATÁRIO É ADVERTIDO A NÃO CONFIAR INDEVIDAMENTE EM QUAISQUER CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS EXEMPLOS ACIMA UTILIZADOS.

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



I PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Gestora. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 DA GESTORA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA GESTORA



O processo de investimento em incorporações inicia em uma análise criteriosa do projeto, realizada internamente pela equipe de RE, levantando dados para realizar uma avaliação qualitativa e quantitativa dividida nos quesitos: Análise Imobiliária e Incorporador & Parceiros. A avaliação é realizada pelo Comitê de Investimento da Gestora dedicado a área de Real Estate. Após aprovação, condiciona-se o investimento à aprovação na Diligência.



Equipe Real Estate

Screening de projetos

Coleta de informações



Comitê de Investimento*

Análise Imobiliária

Incorporador & Parceiros



Diligência do Projeto e Envolvidos

Quesitos Legais

Análise de Mercado

Riscos legislatórios

Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

*Aprova-se o investimento condicionando aportes à aprovação na diligência.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I QUESITOS AVALIADOS PELO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA GESTORA



Fonte: Gestora

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



I PROCESSO DE DILIGÊNCIA

Pesquisa de Mercado

Laudos de Avaliação do Terreno

Laudos Ambientais

Auditoria de Custos de Construção

Laudos de Viabilidade de Aprovação do Projeto

Diligência Legal



Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I GOVERNANÇA E CONTROLE



Após o processo de investimento, a Gestora implementa políticas de governança e controle para mitigação de riscos, acompanhamento periódico e implementação de garantias objetivando sucesso saudável dos empreendimentos investidos.



Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

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



QUARTZO CAPITAL

- 1 Estrutura de Segregação de Ativos
- 2 Implementação de Parâmetros de Gestão Imobiliária ao Incorporador
- 3 Provisões de Decisão Compartilhada entre Investidor e Incorporador
- 4 Provisões de Saída Forçada do Investimento
- 5 Mecanismo de Resolução de Conflitos de via Arbitragem
- 6 Implementação de Estruturas de Garantias e Custos Máximos
- 7 Controles Financeiros e de Tesouraria

Fonte: Gestora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. A QUARTZO CAPITAL S.A.

2. TESE DE INVESTIMENTOS

3. O FUNDO E A CLASSE

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO



I MANDATO DO FUNDO E DA CLASSE

FII Multiestratégia com foco em **desenvolvimento para venda**.

A Gestora utilizará os recursos para investir, prioritariamente, em projetos de incorporação imobiliária mediante aprovação em Comitê de Investimentos da Gestora via:

- *Equity* (participação da exposição de caixa)
- Aquisição de terreno e permuta física
- Permuta financeira
- Participações estruturadas

O Fundo / A Classe poderá investir em **Ativos Imobiliários** representados por bens imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como em CRI, cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e/ou cotas de outros FII.

Sem prejuízo do disposto no artigo 40, §4º e 5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, salvo eventuais restrições impostas pela regulamentação aplicável, a Classe não possui (i) restrição de diversificação de tipos de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; (ii) restrição de diversificação de emissores de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa; e (iii) limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido por Ativo Imobiliário e/ou Ativo Renda Fixa.

Além disso, o Fundo / a Classe também poderá investir em **Ativos Renda Fixa** representados por títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas, operações compromissadas lastreadas nos títulos previamente mencionados e fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados neste parágrafo.

Fonte: Gestora / Imagem meramente ilustrativa

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

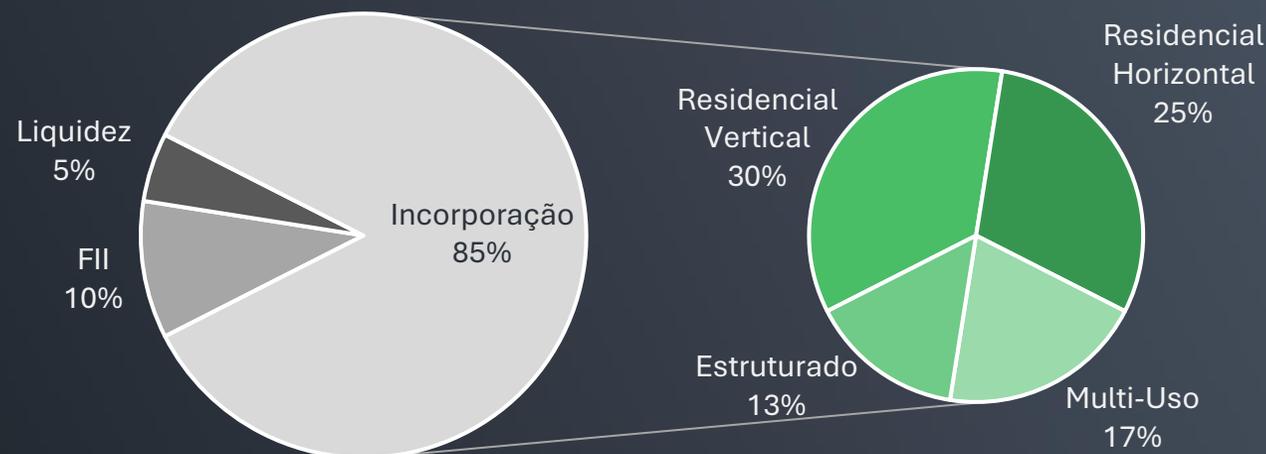
MATERIAL PUBLICITÁRIO

GUIDANCE DE PORTFÓLIO

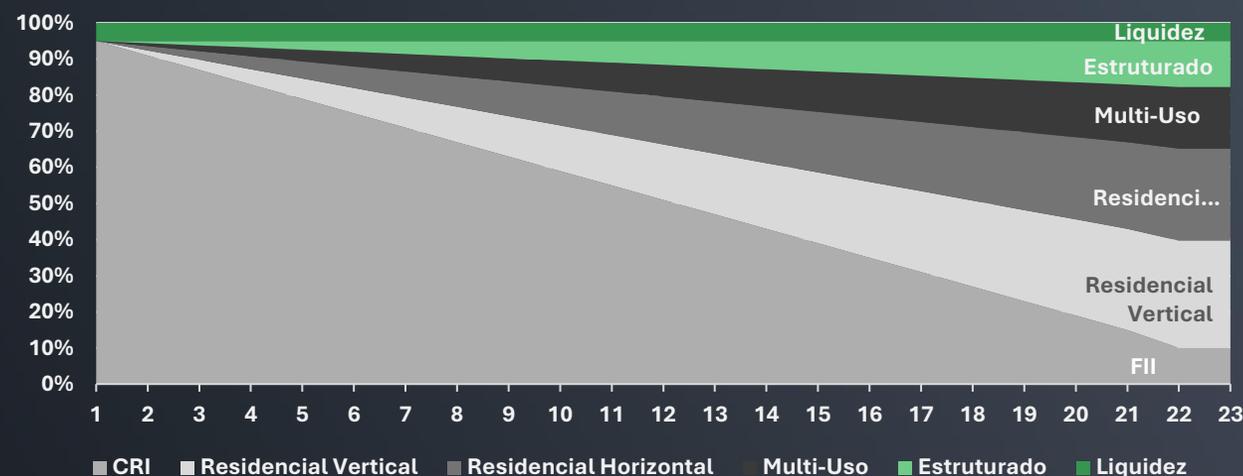


Alocação Alvo

Fonte: Gestora



Alocação no Tempo



*O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, A PROJEÇÃO ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SENDO CERTO QUE, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO/CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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



PIPELINE INDICATIVO

Até **50 MILHÕES** de pipeline em desenvolvimento.

Foco na região de **Curitiba**, onde os incorporadores possuem histórico de **sucesso**.*

Diversificação de **incorporador**, estrutura de **operação** e **tipologia**.

Data Início*	Operação*	Tipo*	Volume*	Prazo (meses)*	TIR (a.a.)*	Localização*	Estágio*	% do Equity*
06/2024	Equity 1	Towhouse	5 MM	28	IPCA + 26%	Curitiba – PR	MOU Assinado	49%
06/2024	Equity 2	Student Living	2 MM	26	IPCA + 27%	Curitiba – PR	MOU Assinado	10%
06/2024	Equity 3	Residencial Médio Padrão	5 MM	20	IPCA + 28%	Curitiba – PR	MOU	30%
08/2024	Permuta Financeira 1	Residencial Luxo	10 MM	36	IPCA + 23%	Curitiba – PR	Análise	N.A.
08/2024	Equity 4	Residencial Médio Padrão	5 – 8 MM	30	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise	40%
11/2024	Permuta Financeira 2	Residencial Alto Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 26%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.
11/2024	Permuta Financeira 3	Residencial Médio Padrão	5 – 10 MM	36	IPCA + 24%	Curitiba – PR	Análise Preliminar	N.A.

*O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, A PROJEÇÃO ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SENDO CERTO QUE, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA CLASSE, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO/CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Fonte: Gestora. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA GESTORA EMBASADAS EM SUA ANÁLISE DE MERCADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 DA GESTORA. AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS PELO INVESTIDOR PARA FINS DE ANÁLISE.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



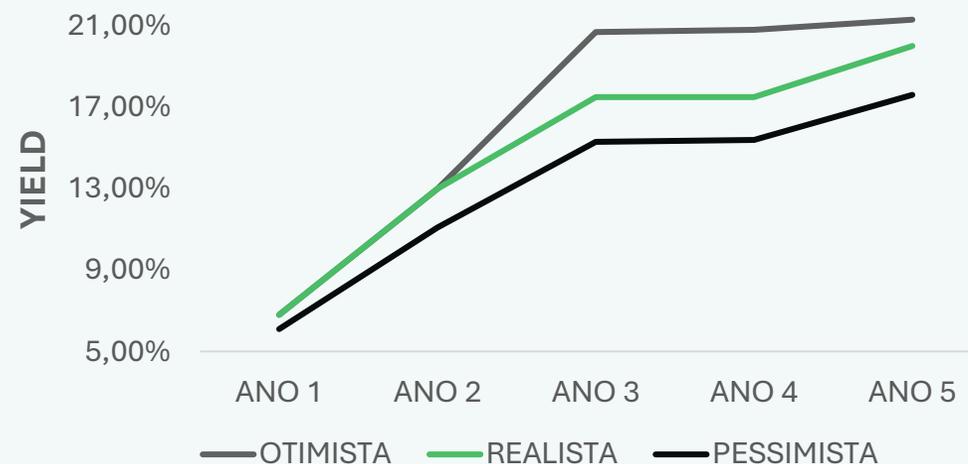
VIABILIDADE E CENÁRIOS

Com base nas premissas elencadas neste Material Publicitário e a expectativa de alocação completa dos recursos captados provenientes da Oferta, equivalente ao Montante Inicial da Oferta, nos ativos do *pipeline* indicativo, conforme cenários base descritos no slide anterior, a Gestora projeta *yield* para os cotistas do Fundo conforme tabela abaixo:

VIABILIDADE NO CENÁRIO REALISTA

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
RECEITA TOTAL	4,13	7,09	9,27	9,30	10,58
Desenvolvimento	0,00	1,92	3,12	2,85	5,21
Permuta	0,13	2,68	4,93	5,29	3,89
FII	4,00	2,49	1,22	1,16	1,48
Liquidez	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
DESPESAS	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)
Encargos da Classe	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)	(0,68)
RESULTADO	3,70	6,66	8,84	8,87	10,15
YIELD	6,8%	12,9%	17,5%	17,5%	20,0%

CENÁRIOS DE RESULTADO



Fonte: Gestora. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A EXPECTATIVA DE RESULTADOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA GESTORA EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 DA GESTORA. OS GRÁFICOS ACIMA SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVOS E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS PELO INVESTIDOR PARA FINS DE ANÁLISE. A GESTORA NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCRO, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO", E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DO INVESTIDOR APLICAR SEUS RECURSOS NO FUNDO/CLASSE

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

I CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA CLASSE



Razão Social	FUNDO: QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA / CLASSE: CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Objetivo	O objetivo fundamental da Classe é realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto no Anexo.
Público-alvo do Fundo	Investidores Qualificados
Gestora	QUARTZO INVEST LTDA.
Administradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ do Fundo	55.115.058/0001-72
Tipo	Condomínio Fechado
Prazo de duração	Indeterminado
Taxa de Administração	0,20% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de Cotas da Classe e, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Taxa de Gestão	1,00% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% da variação positiva do IPCA +6%
Ticker	QTZD11

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. A QUARTZO CAPITAL S.A.

2. TESE DE INVESTIMENTOS

3. O FUNDO E A CLASSE

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

I CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Número da emissão e tipo de distribuição	1ª (primeira) emissão e distribuição primária, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, alínea “b”, e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160
Montante Inicial da Oferta	até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Quantidade inicial de Cotas da Oferta	5.000.000 (cinco milhões) de Cotas
Valor unitário de emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição	R\$ 10,00 (dez reais)
Custo Unitário de Distribuição	R\$0,42 (quarenta e dois centavos)
Valor unitário de subscrição, considerando o Custo Unitário de Distribuição	R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos)
Montante Mínimo da Oferta	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Aplicação Mínima Inicial por Investidor	1.000 (hum mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Assessor Legal	Silveiro Advogados

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



I CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Forma de subscrição, integralização e liquidação da Oferta

As Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta; A integralização de cada uma das Cotas da Oferta será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Subscrição; A liquidação da Oferta será realizada nas datas de liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 e ao escriturador, conforme o caso, nos termos previstos no cronograma indicativo da Oferta constante dos Documentos da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160

Lock-up para Negociação

As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Cotas; no entanto, observado o disposto no Regulamento e nos demais Documentos da Oferta, será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta; A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado

Público-alvo da Oferta

Investidores Qualificados

Lote Adicional

A quantidade inicial de Cotas ofertadas poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (hum milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas adicionais (“Lote Adicional”), perfazendo o montante adicional de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder; Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição

Destinação dos recursos:

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento prevista no Anexo

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (*) (**)
1.	Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM	04.07.2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início / Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	04.07.2024
3.	Início do Período de Subscrição (1º período)	12.07.2024
4.	Encerramento do Período de Subscrição (1º período)	26.07.2024
5.	Procedimento de Alocação (1º período)	29.07.2024
6.	Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)	31.07.2024
7.	Início do Período de Subscrição (2º período)	01.08.2024
8.	Encerramento do Período de Subscrição (2º período)	12.09.2024
9.	Procedimento de Alocação (2º período)	13.09.2024
10.	Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)	17.09.2024
11.	Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18.09.2024

(*) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

(**) A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta, bem como quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta, será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3, veículos estes também utilizados para disponibilização dos Documentos da Oferta.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO, NO REGULAMENTO E NO ANEXO, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO E DA CLASSE, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os seus Cotistas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. 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, da Gestora e/ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I - Risco de concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa emitidos por poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Escala qualitativa do risco: Maior

II - Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo as Cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa, observado que, conforme previsto no Regulamento, as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala qualitativa do risco: Maior

III - Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada da respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados.

Escala qualitativa do risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

IV - Riscos relativos à rentabilidade do investimento

A carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pela Classe. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

V - Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe

Em caso de inadimplência das obrigações assumidas pela Classe, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, podendo resultar na perda dos respectivos Imóveis, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e as Cotas. Além disso, os Imóveis dados em garantia podem ter sua liquidez reduzida, dificultando sua alienação e, conseqüentemente, a gestão eficiente da carteira da Classe. A constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe também pode afetar a avaliação dos Imóveis, ocasionando depreciação e afetando os retornos esperados. Há ainda riscos jurídicos e regulatórios, incluindo eventuais disputas judiciais, que podem gerar custos adicionais à Classe.

Escala qualitativa do risco: Maior

VI - Risco de mercado, fatores macroeconômicos e política governamental

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado 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 da Classe e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 da Classe.

Escala qualitativa do risco: Maior

VII - Risco de liquidez da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe poderá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a referidos ativos, como, por exemplo, a demanda existente pela aquisição dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre alienados.

Escala qualitativa do risco: Maior

VIII - Risco de rentabilidade das cotas de outros FII

O investimento em cotas de outros FII é considerando um investimento de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga à Classe, na qualidade de cotista de outro FII, dependerá, preponderantemente, do resultado obtido pelo FII investido. A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de outros FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora, a Gestora e/ou demais prestadores de serviços do Fundo não responderão pelas eventuais conseqüências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

IX - Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos Imobiliários/Ativos Renda Fixa que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe e do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo e a Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, a Classe e os Cotistas.

Em complemento, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, 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 e da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, a Classe e os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Maior

X - Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá (i) reduzir a quantidade de Cotas para os Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta 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.

Escala qualitativa do risco: Maior

XI - Risco de marcação a mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face 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 obterá nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo 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 pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa do risco: Maior

XII - Risco de não concretização da Oferta e não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado a integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período, observados os Critérios de Restituição de Valores.

Escala qualitativa do risco: Maior

XIII - Risco de não colocação do Montante Inicial da Oferta

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas inicialmente ofertadas no Montante Inicial da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar, ainda, em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XIV - Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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 FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA, BEM COMO NÃO POSSUI RECEITA MÍNIMA GARANTIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala qualitativa do risco: Maior

XV - Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos provenientes dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Maior

XVI - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em receber rendimentos/proventos decorrentes dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Maior

XVII - Risco de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira da Classe

Bens imóveis estão sujeitos às condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis.

Escala qualitativa do risco: Maior

XVIII - Ausência de propriedade direta dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

Escala qualitativa do risco: Maior

XIX - Risco relativos a novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 e da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Escala qualitativa do risco: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XX - Risco imobiliário

A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização dos Imóveis 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 Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, 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 Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala qualitativa do risco: Maior

XXI - Risco dos Ativos Imobiliários

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. Referida situação pode ocorrer, inclusive, na não localização de cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Maior

XXII - Risco do Fundo genérico

A Classe não possui um Ativo Imobiliário específico a ser adquiridos, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Escala qualitativa do risco: Maior

XXIII - Risco de ausência de garantia das Cotas

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para a distribuição de rendimentos, por meio, por exemplo, do pagamento da amortização e do resgate das Cotas, decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXIV - Risco de crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores decorrentes de rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Renda Fixa. Os Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que comporão a carteira da Classe poderão estar sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não serão responsáveis pelo pagamento dos valores devidos pelos Ativos Imobiliários, pelos Ativos Renda Fixa ou pela solvência dos adquirentes, emissores e/ou terceiros. Caso, por qualquer motivo, os emissores, os devedores, os garantidores e os eventuais coobrigados não efetuem o pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa, será necessária a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais para a recuperação dos rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa. Não há garantia de que tais medidas serão bem-sucedidas, podendo haver perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, 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 do risco: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XXV - Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Renda Fixa, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. 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 das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXVI - Risco de aumentos dos custos de construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos decorrentes destes empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXVII - Risco da empreendedora, construtora ou incorporadora

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXVIII - Risco relacionado à possibilidade de a Classe do Fundo adquirir ativos onerados

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e referidos proprietários não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXIX - Risco de concentração em cotas de outros FII

Não há um percentual máximo de recursos da Classe que poderá ser alocado em cotas de outros FII, inclusive de FII administrados ou geridos, conforme o caso, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em cotas de outros FII, bem como nos demais Ativos Imobiliários, na forma permitida no Regulamento, representa risco de liquidez das Cotas. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XXX - Risco de custos adicionais relacionados às cotas de outros FII

A Classe, na qualidade de cotistas de outros FII, poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Caso o FII investido não tenha reservas suficientes para a defesa dos seus interesses, bem como apresente um regime de responsabilidade ilimitado, é possível que a Classe, na qualidade de cotista do FII, venha a ser chamada a realizar um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Escala qualitativa do risco: Médio

XXXI - Risco de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, 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 FII 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, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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 do risco: Médio

XXXII - Risco de Patrimônio Líquido negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXIII - Risco de troca de informações

Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXIV - Risco relativo aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos demais prestadores de serviços

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXV - Risco decorrente da importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XXXVI - Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

Conforme previsto no Regulamento, os Prestadores de Serviços Essenciais podem ser substituídos, devendo observar os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXVII - Risco de liquidação da Classe e do Fundo

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas ficaria condicionado (a) ao vencimento e/ou ao resgate dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, (b) à venda dos Ativos Imobiliários a terceiros, podendo o preço de venda causar perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas, ou (c) ao resgate das Cotas mediante a dação em pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXVIII - Risco inerente à Classe única de Cotas

O Fundo possui Classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, resguardo o direito de preferência na emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conforme previsto no Regulamento. O patrimônio do Fundo não conta com subordinação ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XXXIX - Risco tributário

A Lei nº 8.668 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete trimestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com Pessoas Ligadas a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033 ficam isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas, (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, e (iv) 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 I, do artigo 2º da Lei nº 9.779, 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 FII. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, consequentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual. Independentemente de quaisquer medidas que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem ou possam adotar, as regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas a qualquer momento, no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo/Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido na Lei nº 9.779 e na Lei nº 8.668; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XL - Risco de alteração da legislação/regulamentação aplicável ao Fundo e 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 do risco: Menor

XLI - Risco de governança

Em regra, as matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes. No entanto, tendo em vista o disposto no Artigo 33 - Parágrafo Primeiro do Anexo ao Regulamento, as matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 - do Anexo ao Regulamento dependem de um quórum de votação qualificado. Logo, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, podendo prejudicar as atividades da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, conforme previsto no artigo 36 do Anexo ao Regulamento e na regulamentação vigente, há restrições para o exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas e Assembleias Especiais de Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLII - Risco de investidores minoritários

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 em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, sendo os Cotistas minoritários obrigados a acatar referidas deliberações, ainda que manifestem votos contrários.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLIII - Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Renda Fixa objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLIV - Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira e imobiliária, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de haver o risco de existirem eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais e/ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, o que poderá resultar em perdas para a Classe e seus Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

XLV - Risco de potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizam situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir Conflito de Interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo, à Classe e à sua carteira. A aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa sob situações de Conflito de Interesse caracteriza uma hipótese de Conflito de Interesses e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial Conflito de Interesses que sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLVI - Risco de vacância

A Classe, direta ou indiretamente, está sujeita ao risco de vacância. Isso porque existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, o que pode gerar impacto significativo nos rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e na rentabilidade da Classe, impactando adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLVII - Risco de pré-pagamento

Os Ativos Imobiliários 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 limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com uma rentabilidade atrativa, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLVIII - Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, 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 as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão não recuperar a perda do ativo. 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 da Classe.

Escala qualitativa do risco: Menor

XLIX - Risco de não contratação de seguro

Caso algum locatário e/ou arrendatário dos Imóveis que servirem de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em caso de sinistro, não será recebida a indenização e a rentabilidade esperada de referido Ativo Imobiliário será comprometida, podendo a Classe não receber a remuneração pretendida, bem como ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Escala qualitativa do risco: Menor

L - Risco de desapropriação total ou parcial

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Ocorrendo a desapropriação, total ou parcial, 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. 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 aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos 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 do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

LI - Risco de regularidade dos Imóveis

A Classe poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilização destes para obtenção de rendimentos/proventos, bem como a aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Menor

LII - Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do Imóvel a ser adquirido pela Classe do FII

Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis a serem adquiridos pela Classe, incluindo discussões acerca dos limites territoriais dos Imóveis, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (due diligence) a ser realizado pela Classe nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pela Classe; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do Imóvel) de natureza propter rem ou de natureza pessoal dos antigos proprietários; ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Menor

LIII - Riscos relativos à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa do risco: Menor

LIV - Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis que a Classe detenha ou que representem lastro ou garantia dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe. O que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Escala qualitativa do risco: Menor

LV - Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

LVI - 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 e Ativos Renda Fixa. 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 aviária, 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 e Ativos Renda Fixa. 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos.

Escala qualitativa do risco: Menor

LVII - Risco ambiental

Os Imóveis, os Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram 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 da Classe, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; 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 da Classe e, consequentemente, 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, a Classe poderá 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 da Classe (e, por consequência, o 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. 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.

Adicionalmente, 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 os proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, 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 em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Menor

LVIII - Risco do potencial uso de derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

LIX - Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, prestadas pelos respectivos devedores ou por terceiros. Havendo o inadimplemento dos Ativos Imobiliários, os devedores e os eventuais terceiros garantidores serão executados extrajudicial ou judicialmente. É possível, entre outros, que (a) o objeto da garantia não seja encontrado ou tenha perecido; (b) a Classe não consiga alienar os bens e direitos decorrentes da excussão da garantia, tal alienação demore para ocorrer ou o valor obtido com a execução da garantia seja insuficiente para o pagamento dos Ativos Imobiliários inadimplidos; ou (c) a excussão da garantia seja morosa ou a Classe não consiga executá-la. Em qualquer caso, os resultados e o patrimônio da Classe poderão ser afetados negativamente. Ademais, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que não contem com qualquer garantia, real ou fidejussória.

Escala qualitativa do risco: Menor

LX - Risco relativo ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos das companhias securitizadoras para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários que servem de lastro aos respectivos CRI e/ou da liquidação de eventuais garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial de tais créditos imobiliários e garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a companhia securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos à Classe. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte da Classe à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXI - Risco estrutural

As emissões de CRI costumam ter o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXII - Risco de crédito dos CRI

As companhias securitizadoras estão expostas ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que compõem os respectivos patrimônios separados vinculados aos CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência do respectivo patrimônio separado. Os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI e eventuais aplicações financeiras permitidas constituem o patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI ou das aplicações financeiras permitidas, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O patrimônio separado vinculado aos CRI costuma ter como única fonte de recursos necessários aos pagamentos dos titulares de CRI os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI e as eventuais aplicações financeiras permitidas. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do respectivo patrimônio separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada da Classe, na qualidade de titular de CRI, ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXIII - Risco relacionado à insuficiência/inexistência das garantias dos CRI e das cotas de outros FII

Não é possível garantir que todos os CRI subscritos ou adquiridos pela Classe ou os créditos imobiliários que compõem seu lastro terão garantias a eles associadas, tampouco que tais garantias, caso existam, serão suficientes à satisfação dos direitos da Classe na qualidade de titular de CRI. Adicionalmente, os investimentos realizados pela Classe em cotas de outros FII não contam com garantia dos prestadores de serviços dos respectivos FII investidos, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

LXIV - Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos Imobiliários originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar na Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados cada Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe. Adicionalmente, eventuais irregularidades com cada Imóvel (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se, contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para a Classe.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXV - Risco relacionado ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação que costuma ser mais complexa que outras emissões de valores mobiliários. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Cotistas, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar emissões de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXVI - Risco relacionado à necessidade de realização de aportes na conta dos respectivos patrimônios separados

Considerando que a responsabilidade das companhias securitizadoras se limita aos respectivos patrimônios separados, caso determinado patrimônio separado seja insuficiente para arcar com qualquer de suas obrigações ou qualquer outra ligada à respectiva emissão de CRI, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, dentre eles, a Classe, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no respectivo patrimônio separado, nos termos dos respectivos termos de securitização. Caso tais aportes sejam realizados, a rentabilidade esperada dos CRI poderá ser afetada de maneira negativa;

Escala qualitativa do risco: Menor

LXVII - Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII 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, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas 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 FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. 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 emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXVIII - Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, na Lâmina, nos Documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta 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.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

LXIX - Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso em cada Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, 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 do risco: Menor

LXX - Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXXI - Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções, caso existentes, constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala qualitativa do risco: Menor

LXXII - Outros riscos

A CLASSE E O FUNDO TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE E NO FUNDO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Em cumprimento ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, a Lâmina da Oferta, o Prospecto Definitivo, os demais Documentos da Oferta, o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe, bem como demais informações, podem ser obtidos, com destaque e sem restrições de acesso, na rede mundial de computadores conforme abaixo, bem como, caso contratadas, com as demais Instituições Consorciadas da Oferta:

(i) **Administradora:** www.vortex.com.br (neste website, clicar em “Investidor” no topo da tela, na sequência, clicar em “Fundos de Investimento”, digitar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em “+”, selecionar a aba “Documentos” e então selecionar o Documento da Oferta desejado);

(ii) **Gestora:** <http://www.quartzocapital.com.br/documentos/> (neste website, selecionar o Documento da Oferta desejado);

(iii) **Coordenador Líder:** <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “QTZD11 - Quartzo Real Estate Development Multiestratégia FII – 1ª Emissão [Investidores Qualificados]”, clicar em “+” e selecionar o Documento da Oferta desejado);

(iv) **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”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o Documento da Oferta desejado);

(v) **Fundos.NET (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Em seguida, selecionar “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o Documento da Oferta desejado); e

(vi) **B3:** https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, no canto inferior direito da tela, e depois selecionar “Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 1ª Emissão” e, então, localizar o Documento da Oferta desejado).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Comunicações:



Luis Gustavo Pereira

(11) 99261-1177 | lpereira@guide.com.br

Luis Furukava Melo

(11) 95000-1333 | luis.melo@guide.com.br

Demais contatos:

mercadodecapitais@guide.com.br /

juridico.mercap@guide.com.br

Telefone: (11) 3576-6641



Nikolas William Nissel

(41) 3121-0800 | nikolas.nissel@quartzocapital.com.br

Luiz Paulo Cristofolini

(41) 3121-0800 | luiz.paulo@quartzocapital.com.br

Demais contatos: operacional@quartzocapital.com.br

Telefone: (41) 3121-0800 – Ramais 6023, 6006 e 6013

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

QUARTZO CAPITAL

