

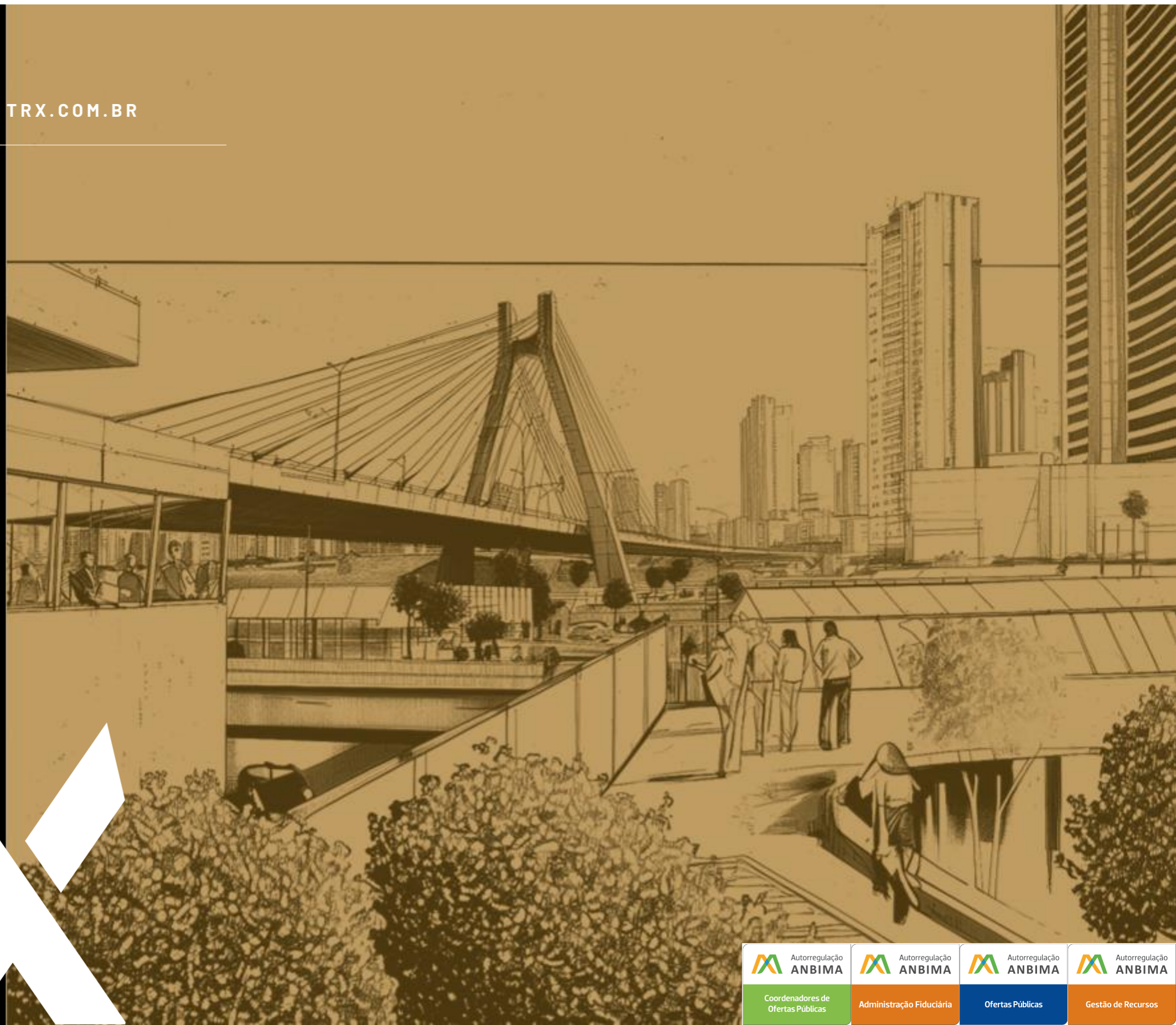
trx

TRX.COM.BR

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRX HEDGE FUND FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

TRX



Este material foi preparado pela TRX Gestora de Recursos Ltda. ("Gestor"), em conjunto com o BTG Investment Bank ("Coordenador Líder"), para apresentar as principais informações do Fundo, visando a distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas do TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Oferta", "Cotas", "Emissão" e "TRXY11").

The logo for TRX, consisting of the lowercase letters 'trx' in a bold, sans-serif font.

Gestor

The logo for APEX, featuring three orange diagonal bars of increasing height to the right of the word 'APEX' in a bold, sans-serif font.

Administrador

The logo for BTGPACTUAL, featuring the lowercase letters 'btg' in a bold, sans-serif font inside a circle, followed by the word 'pactual' in a smaller, lowercase, sans-serif font.

Coordenador Líder

The logo for KLA, featuring the letters 'KL' in a bold, red, sans-serif font above the letter 'A' in a bold, red, sans-serif font.

Assessor Legal

## AVISOS LEGAIS

O presente material não foi auditado e as informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere, bem como apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas nesta apresentação são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão ou como garantia de rentabilidade futura. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do fundo. Não há qualquer garantia quanto à conclusão das operações prospectadas, rentabilidade dos ativos financeiros, eficácia ou eficiência dos investimentos ou mesmo quanto ao valor dos investimentos na data-base deste material, pois dependem de uma quantidade significativa de fatores, que incluem, entre outros: resultados operacionais futuros, valor de mercado dos ativos, condições de mercado e setor no momento de eventual transação, custos de transação e forma de contratação, os quais podem ser diferentes das premissas em que se basearam as propostas de investimento relacionadas ao portfólio aqui descrito.

A Gestora pode modificar, a qualquer tempo, as condições das operações prospectadas, sem aviso prévio. Não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias aqui discutidas foram ou serão rentáveis, ou que as propostas de desinvestimento que a Gestora realizará no futuro serão rentáveis. Desempenhos anteriores não são indicativos e não garantem resultados futuros. As informações aqui presentes não são comparáveis, indicativas ou garantias de resultados futuros do fundo. A atividade de gestão de recursos de terceiros é uma obrigação de meio (e não de resultado), inexistindo qualquer garantia quanto à conclusão, ao sucesso das operações ou ao atendimento dos objetivos do fundo e de seus cotistas, pois tudo isso depende de uma quantidade significativa de fatores que podem ser diferentes das premissas em que a Gestora se baseou para a elaboração deste material. Nenhuma informação neste material deve ser interpretada como consultoria ou aconselhamento legal, fiscal ou de qualquer outra natureza.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

**ESTE MATERIAL CONSISTE EM UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO DEVE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE AS SEÇÕES “OBJETO”, “POLÍTICA DE INVESTIMENTO” E “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO DEFINITIVO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, PODENDO OCORRER, INCLUSIVE, PERDA TOTAL DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DO CAPITAL INVESTIDO. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E/OU PELO GESTOR QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS NOVAS COTAS OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS NOVAS COTAS.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**A OFERTA FOI ANALISADA PELA ANBIMA SOB O PROTOCOLO Nº OF00003/2026, DE 09 DE JANEIRO DE 2026 E REGISTRADA NA CVM SOB O RITO AUTOMÁTICO SOB Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/016. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL, SENDO ELES: PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS, RESIDENTES E DOMICILIADAS NO BRASIL, BEM COMO FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE TENHAM POR OBJETIVO INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO, FUNDOS DE PENSÃO, REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, ENTIDADES AUTORIZADAS A FUNCIONAR PELO BACEN, COMPANHIAS SEGURADORAS, ENTIDADES DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E DE CAPITALIZAÇÃO, BEM COMO INVESTIDORES NÃO RESIDENTES QUE INVISTAM NO BRASIL SEGUNDO AS NORMAS APLICÁVEIS E QUE ACEITEM OS RISCOS INERENTES A TAL INVESTIMENTO. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA.**

**O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, LEIA A SEÇÃO FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO.**

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

## Sumário

1. [Resumo da Tese](#)
2. [TRX Investimentos](#)
3. [Processo de Investimento](#)
4. [Tese de Investimento](#)
5. [Cenário Macro](#)
6. [Pipeline e Viabilidade](#)



# Resumo da Tese de Investimentos

## TRXY11

## RESUMO DA TESE • TRXY11

## TRX

- Equipe de gestão com experiência nos setores de investimento, desenvolvimento e financiamento imobiliário;
- Análise fundamentalista, acompanhamento dos ativos e capacidade de originação proprietária;
- Comitê para aprovação de todas as operações.

AMBIENTE  
MACROECONÔMICO

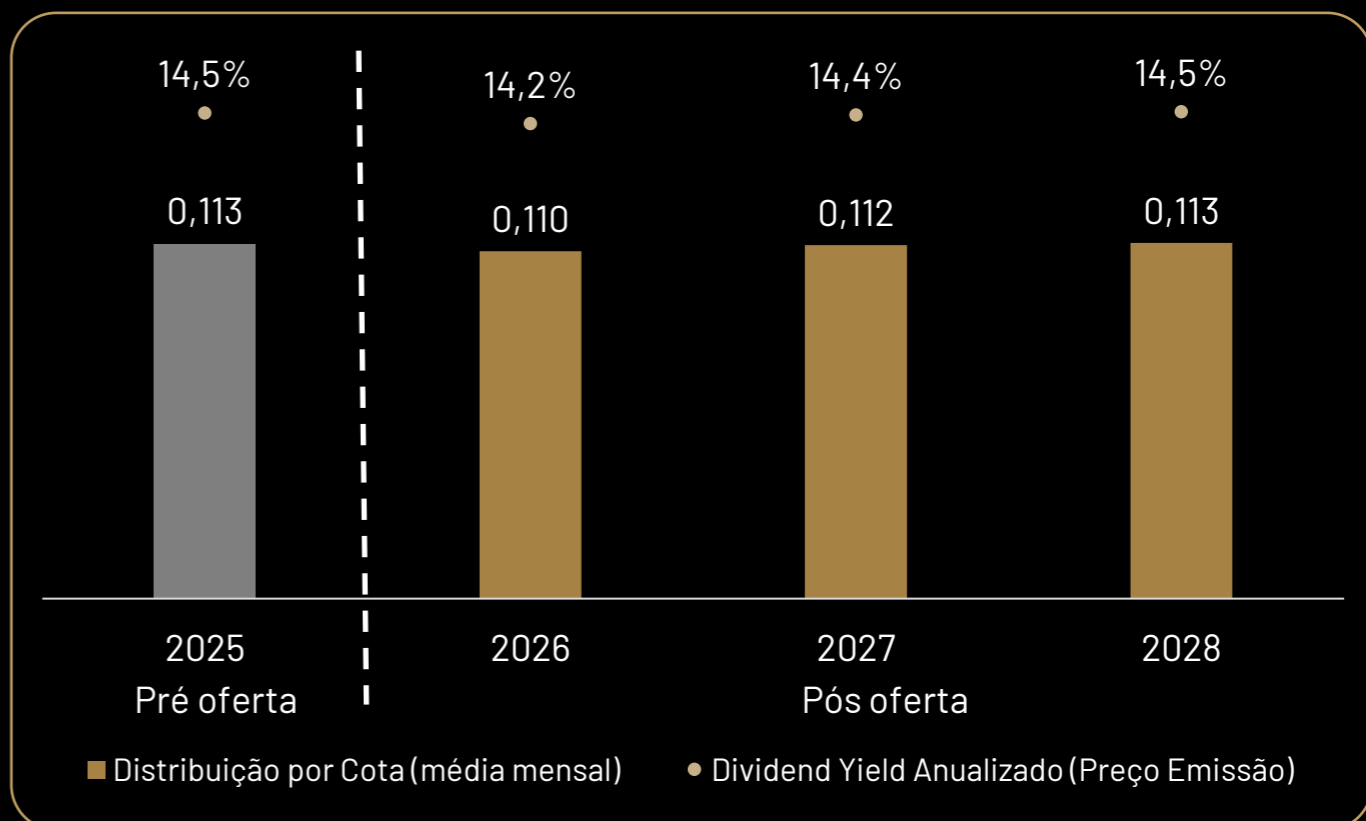
- Cenário de juros elevados gera oportunidades de alocações estratégicas com margem de segurança e potencial de retorno;
- Em nosso entendimento, o *valuation* de FIs e empresas listadas permanece descontado frente ao potencial.

ESTRATÉGIA  
HÍBRIDA

- Alocação balanceada entre FIs, CRI, empresas listadas, participação em SPE, permutas, entre outros ativos;
- Oportunidades no setor de Real Estate tanto em produtos listados quanto em operações exclusivas;
- Mercado imobiliário cíclico e estratégia que permite flexibilidade em *equity* e dívida.

## Características da oferta:

- 3ª emissão do TRXY11;
- Captação inicial de R\$ 300 milhões, com possibilidade de lote adicional de 25%;
- Taxa de administração e gestão: 1,0% a.a. sobre o valor patrimonial
- Taxa de performance: 20% sobre inflação + IMAB 5



\*As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

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

# TRX INVESTIMENTOS

## SOBRE A TRX

Fundada em 2007, a TRX se consolidou como uma gestora independente em Real Estate no Brasil, com histórico de desenvolver grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (Built to Suit) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (Sale and Leaseback). O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil

**+ de 2,5 milhões** de metros quadrados de Área Bruta Locável desenvolvida

**+ de 120 Operações** de Ativos Imobiliários em BTS, SLB, Parques Logísticos, entre outros

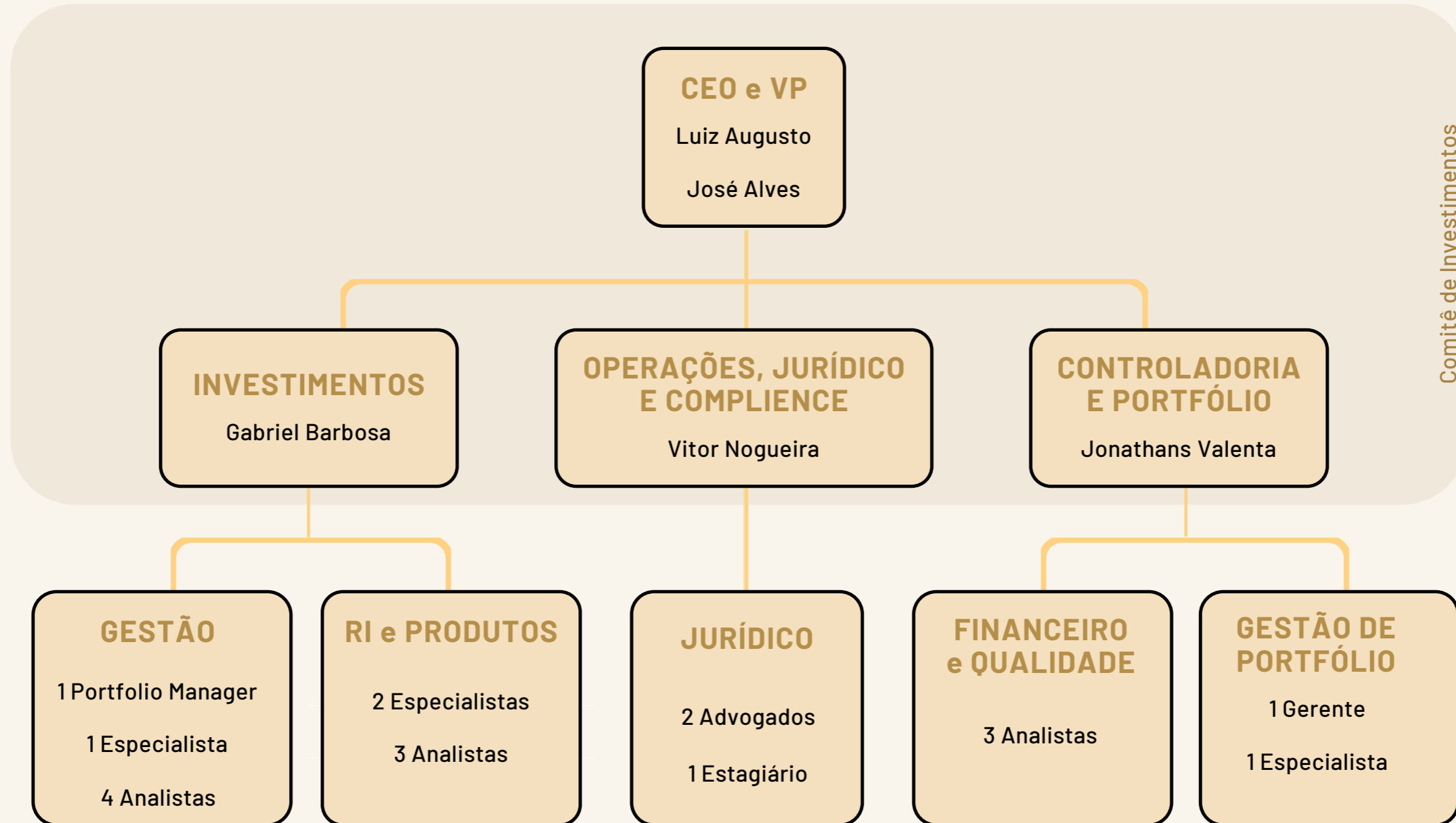
**+ de R\$ 10,0 bilhões** de captação, entre equity e dívida para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários

**+ de 200 mil** Investidores ativos



Fonte: TRX • [trx.com.br](http://trx.com.br)

PRINCIPAIS PESSOAS



Comitê de Investimentos

## PRINCIPAIS PESSOAS

**Luiz Augusto Amaral**

Luiz Augusto Amaral. Sócio-fundador da TRX. Desenvolveu mais de 120 operações de Built-to-Suit, Sale & Leaseback e outros empreendimentos imobiliários. É engenheiro civil formado pelo Mackenzie e pós-graduado em economia pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, além de ser gestor de carteiras habilitado junto à CVM.

**José Alves Neto**

Sócio-fundador da TRX e Membro do Comitê de Investimentos. Empresário no setor de bebidas, embalagens, farmacêutico, educação entre outros, tendo passagens pela Wtorre e Tamiz Engenharia. Formado em Engenharia de Produção e pós graduado pelo Ibmec.

**Vitor Nogueira**

Sócio e Diretor Jurídico e Compliance da TRX. Possui mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais, atuou na Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., sendo responsável pela área jurídica, e na Coelho Fonseca Empreendimentos Imobiliários. Formado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba.

**Gabriel Barbosa**

Sócio, Diretor de Gestão e RI da TRX. Responsável pela estruturação, prospecção, distribuição e captação de recursos para as operações da TRX. Antes de juntar-se a TRX, teve passagem pela Sulamerica Investimentos, Azimut Brasil e HSBC. Formado em Administração de Empresas pela PUC SP, MBA pela FGV e é CGA pela Anbima e gestor habilitado pela CVM.

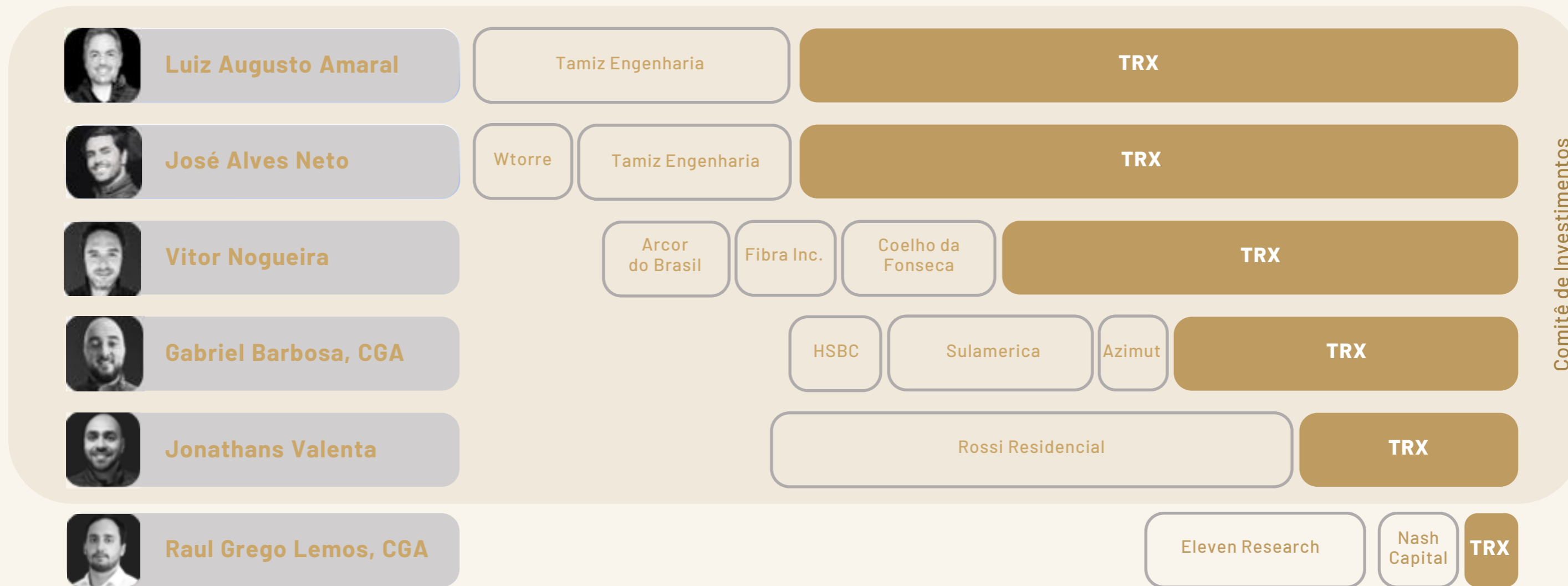
**Jonathans Valenta**

Sócio e Controller da TRX. Responsável pelas áreas financeiras e controladoria, tendo passagem na incorporadora Rossi Residencial S.A. Formado em Ciências Econômicas pela Uninove, com curso de controladoria e gestão pela Fecap e curso de Real Estate da USP.

**Raul Grego Lemos**

Portfólio Manager da TRX. Possui mais de 8 anos de experiência no setor imobiliário, atuando como sell side na Eleven Financial Research e portfólio manager na Nash Capital (single family office). Graduado em Administração de Empresas pelo Insper e é CGA pela Anbima.

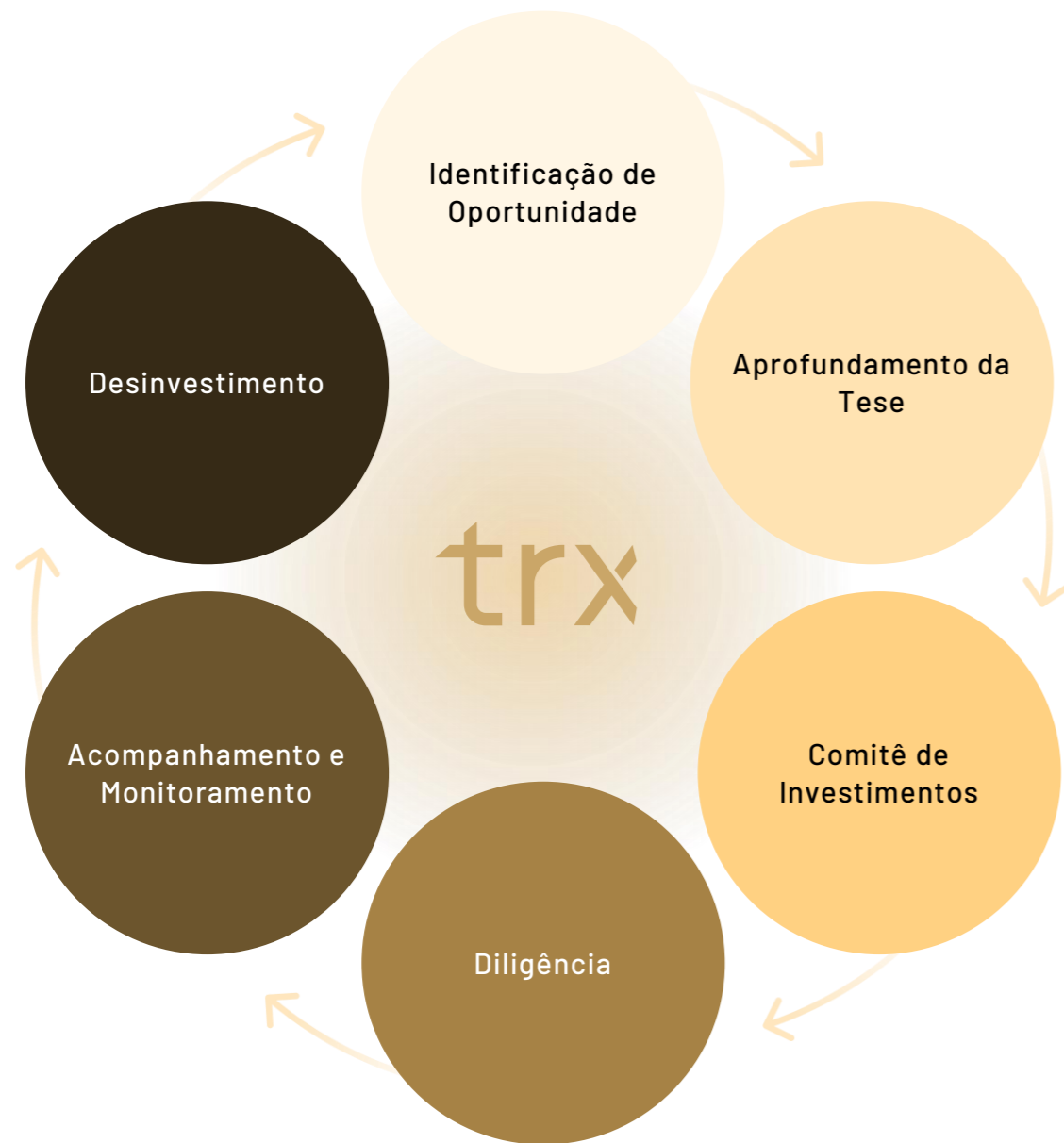
HISTÓRICO PROFISSIONAL



Comitê de Investimentos

# PROCESSO DE INVESTIMENTO

PROCESSO DE INVESTIMENTOS



**1. Identificação de Oportunidades**

**Construção de Cenários**

Visão macro atualizada com perspectivas de consultorias especializadas

**Originação Ativa**

Time especializado em originar oportunidades de investimentos

**Screening de Ativos**

Acompanhamento diário de FII's, ações e outros ativos imobiliários

**2. Aprofundamento da Tese**

**Valuation**

Modelagem da viabilidade e análise relativa de comparáveis

**Análise fundamentalista**

Fundamento do ativo, locatários, empresas, localização, gestão e governança

**3. Comitê de Investimentos**

**Apresentação da Oportunidade**

Troca de conhecimentos entre times complementares

**Aprovação por Unanimidade**

Deliberação por unanimidade entre os 5 sócios votantes

**4. Diligência**

**Governança**

Validação da governança sob aspecto de transparência, conflitos de interesse

**Jurídica**

Análise do potencial passivo e riscos

**Imobiliária**

Análise do ativo sob aspectos de localização e potencial relocação

**5. Acompanhamento e monitoramento**

**Investimento**

Execução do investimento

**Monitoramento constante**

Acompanhamento do portfólio investido e constante revalidação das teses

**6. Desinvestimento**

**Venda de ativos**

Reciclagem de ativos após maturação da tese de investimento

# TESE DE INVESTIMENTO

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

## TRXY11 EM NÚMEROS

**Cotas Emitidas**

15.970.289

**Valor Patrimonial**

R\$ 147.313.137,40

**Valor de Mercado**

R\$ 154.911.803,30

**Nº de Cotistas**

997

**Cota Patrimonial**

R\$ 9,22

**Cota de Mercado**

R\$ 9,70

**Rendimento no mês**

R\$ 0,13

**Dividend Yield Mensal e Anualizado**

1,34% / 16,08%

**P/VP**

1,05

**P/VP do Portifólio**

CRIs: 1,00

FIIs: 1,00

Ações: 1,23

**Nº de Ativos no Portfólio**

CRIs: 18

FIIs: 17

Ações: 5

Permuta: 1

**Alocação por Ativo (% do PL)**

CRIs: 41,8%

FIIs: 45,4%

Ações: 4,5%

Permuta: 8,5%

Renda Fixa: 3,9%

## TESE DE INVESTIMENTOS

## BALANCEAMENTO DE ATIVOS



## PROJEÇÃO • CENÁRIO BASE | TRXY11

ATIVO	ESTRATÉGIA	EXPECTATIVA DE RETORNO	ALOCAÇÃO	OBJETIVO
<b>FIDC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acesso a FIDCs, com estruturas de garantias e focados em originação direta de financiamentos imobiliários e home-equity.</li> </ul>	Em média 500bps acima do benchmark	0% - 10%	Renda
<b>CRI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;</li> <li>Sinergias com o TRXF11 que tem uma maior capacidade de originação de ativos.</li> </ul>	Em média 300bps acima do benchmark	20% - 70%	Renda
<b>FIs listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundos com liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos;</li> <li>Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados.</li> </ul>	13% - 17% a.a.	30% - 60%	Renda e Ganho de Capital
<b>FIs Não Listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seedmoney de estratégias com potencial listagem e que sejam complementares e com rentabilidade adequada.</li> </ul>	17% - 20% a.a.	0% - 15%	Renda e Ganho de Capital
<b>Empresas Listadas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando o momento e ciclos;</li> <li>Diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo.</li> </ul>	22% - 30% a.a.	0% - 15%	Ganho de Capital
<b>SPEs/Permutas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ativos de geração de valor de médio e longo prazo, com o desenvolvimento de BTS, residencial e varejo;</li> <li>Mercado com potencial de expansão e alavancar a expertise do time.</li> </ul>	22% - 30% a.a.	0% - 25%	Ganho de Capital

\*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

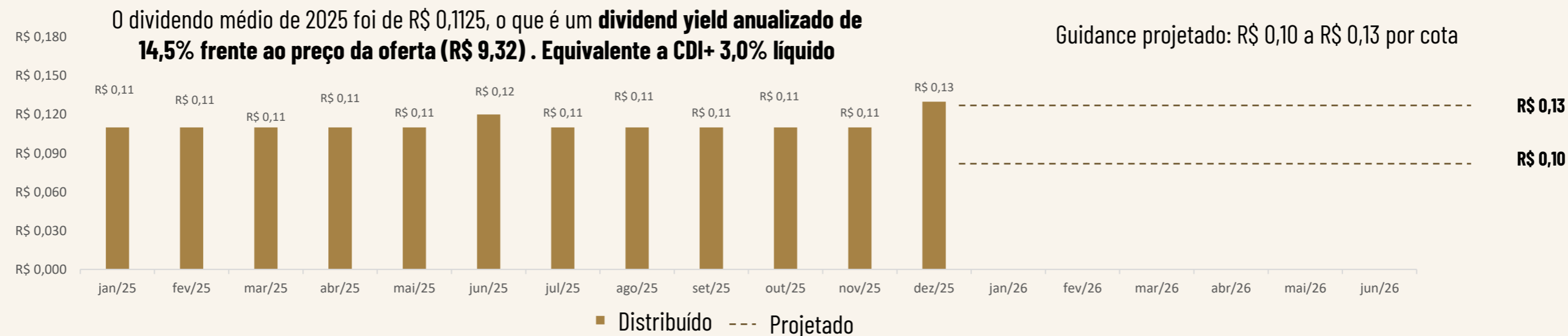
**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**



ESTRATÉGIA DO FUNDO

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	*Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;</li> </ul>	~300bps acima do benchmark		Renda
FII's listados	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundos com boa liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos;</li> <li>Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados.</li> </ul>	13% - 17% a.a.		Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos;</li> <li>Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo.</li> </ul>	22% - 28% a.a.		Ganho de Capital
Permuta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo;</li> <li>Desenvolvimento de BTS, residencial ou varejo, com foco na localização dos terrenos, potencial demanda e escassez no entorno.</li> </ul>	20% - 30% a.a.		Ganho de Capital

Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos Meses e Guidance (R\$)



\*Data Base: 30/12/2025

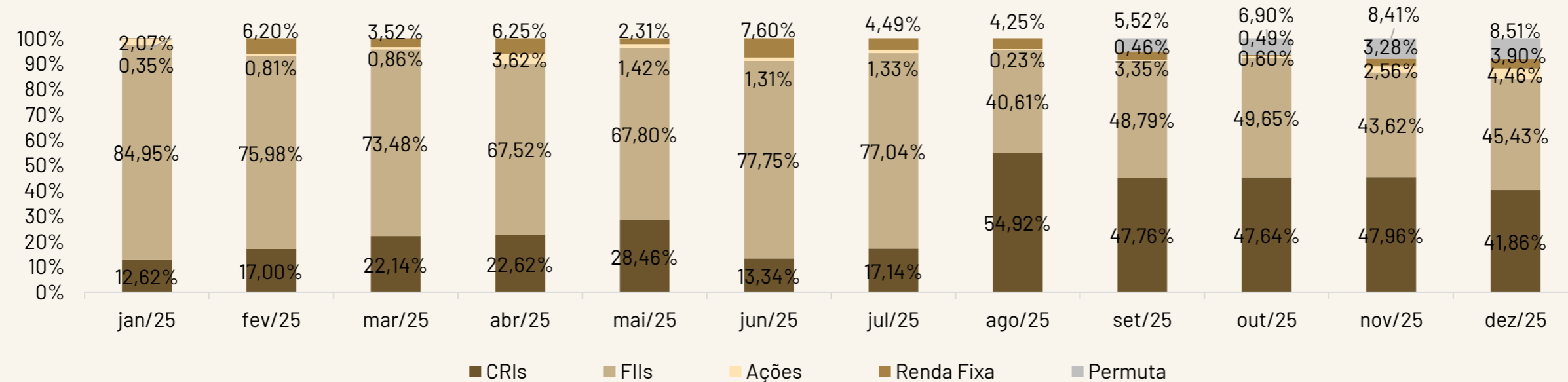
Fonte: Relatório Gerencial TRXY11 referente a dezembro de 2025

\*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

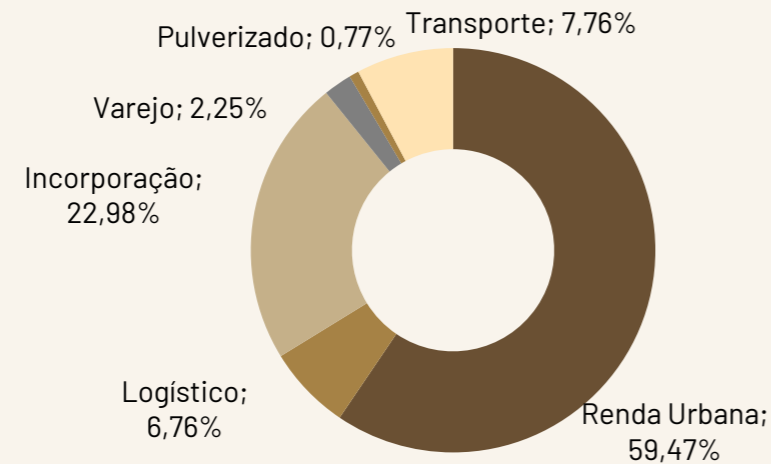
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

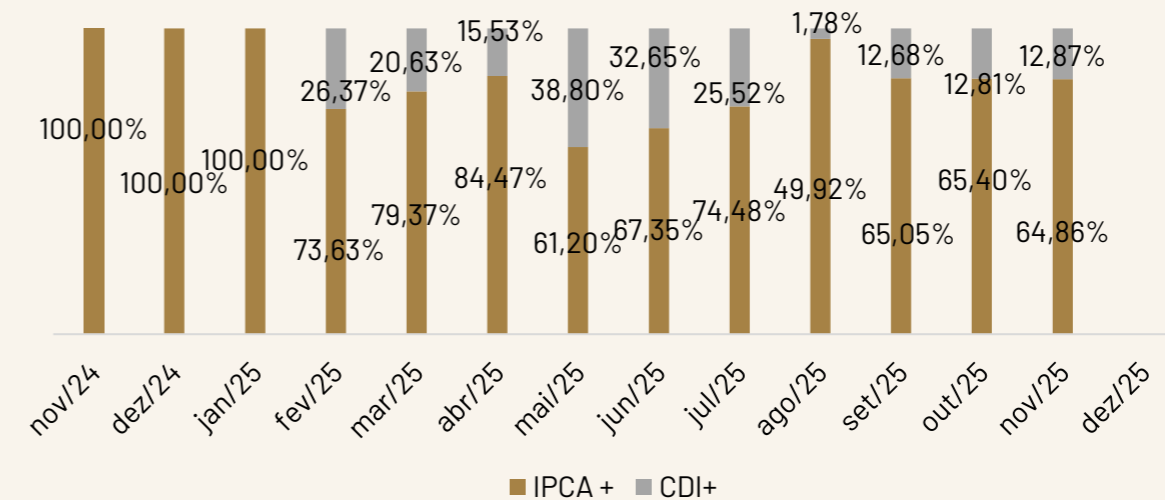
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



\*Data Base: 30/12/2025

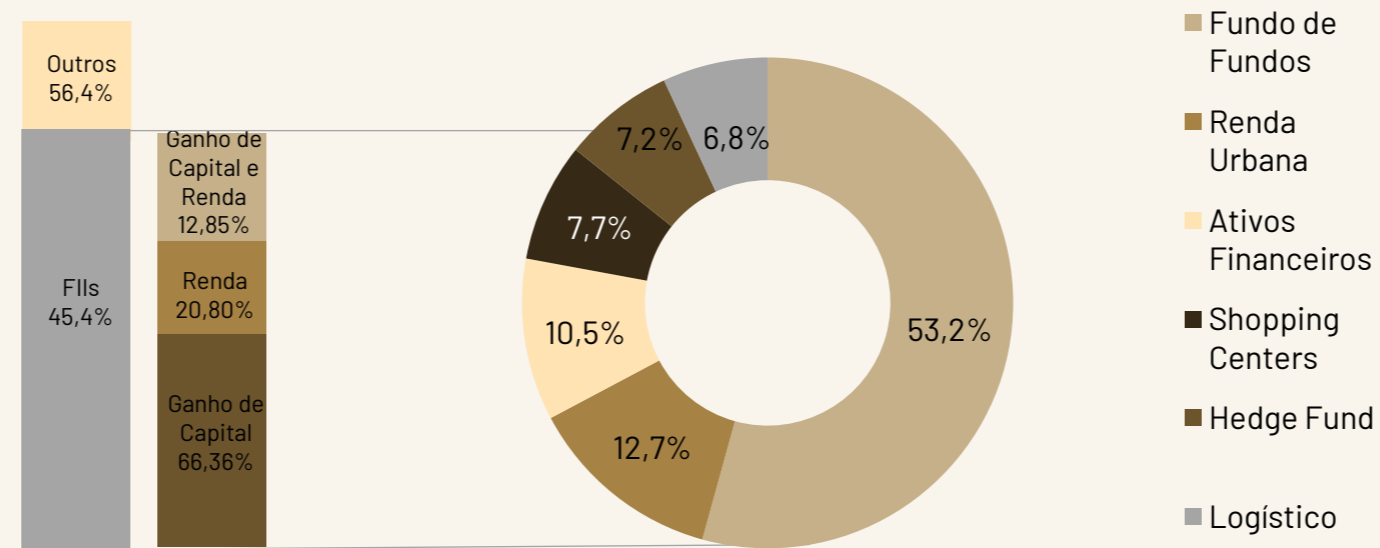
Fonte: Relatório Gerencial TRXY11 referente a dezembro de 2025

\*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

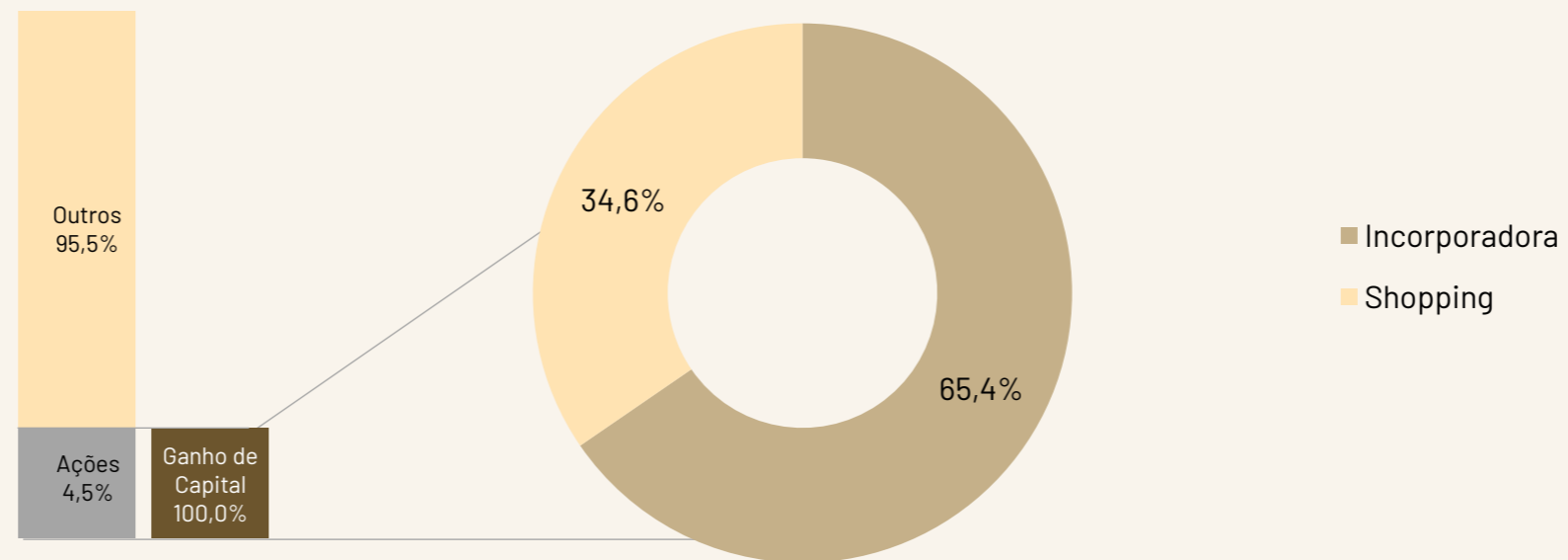
**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



\*Data Base: 30/12/2025

Fonte: Relatório Gerencial TRXY11 referente a dezembro de 2025

## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

## Movimentações Estratégicas de Dezembro de 2025

## CRI

Alocação atual: 41,8%  
Alocação Alvo: 20% a 70%

**Movimentações Dez/2025**

Amortização total e pré pagamento: CRI WT Morumbi

Compra: CRI Mateus 37

Objetivo: Renda

Retorno: IPCA + 9,0%

## FII

Alocação atual: 45,4%  
Alocação Alvo: 30% a 60%

**Movimentações Dez/2025**

Compra: TRXF11, LVBI11 e KORE11

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

Retorno esperado (TIR): 13% a 18% ao ano

## AÇÕES

Alocação atual: 4,5%  
Alocação Alvo: 0% a 15%

**Movimentações Dez/2025**

Compra: CYRE3 e DIRR3

Objetivo: Ganho de Capital e Renda

Retorno (TIR) esperada: 25% a 30% ao ano

## PERMUTA

Alocação atual: 8,5%  
Alocação Alvo: 0% a 25%

**Movimentações Dez/2025**

Nenhuma movimentação relevante

## 2025 - Dividend Yield TRXY11 x CDI Líquido x Dividend Yield IFIX

14,29%



TRXY

13,96%



ITRIX PAPEL

12,56%



IFIX

11,46%



CDI LÍQUIDO

11,37%



ITRIX TIJOLO

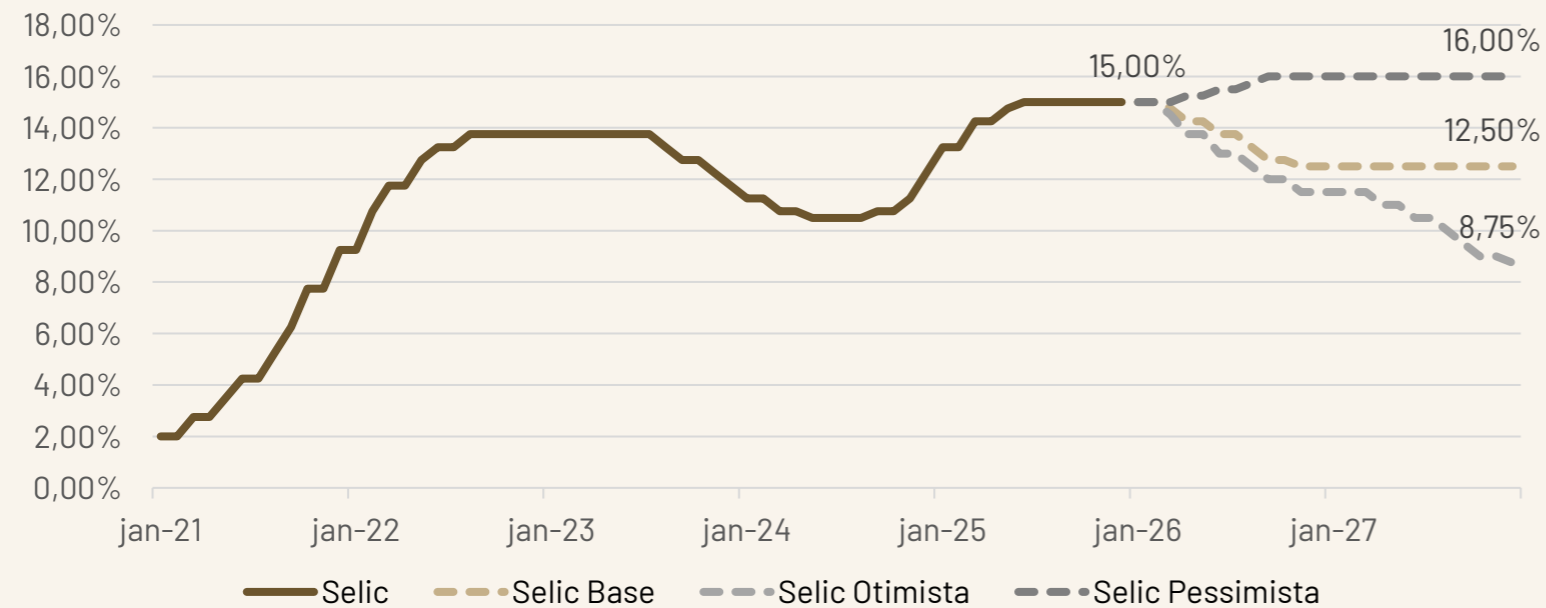
# CENÁRIO MACRO



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

## CENÁRIO MACRO

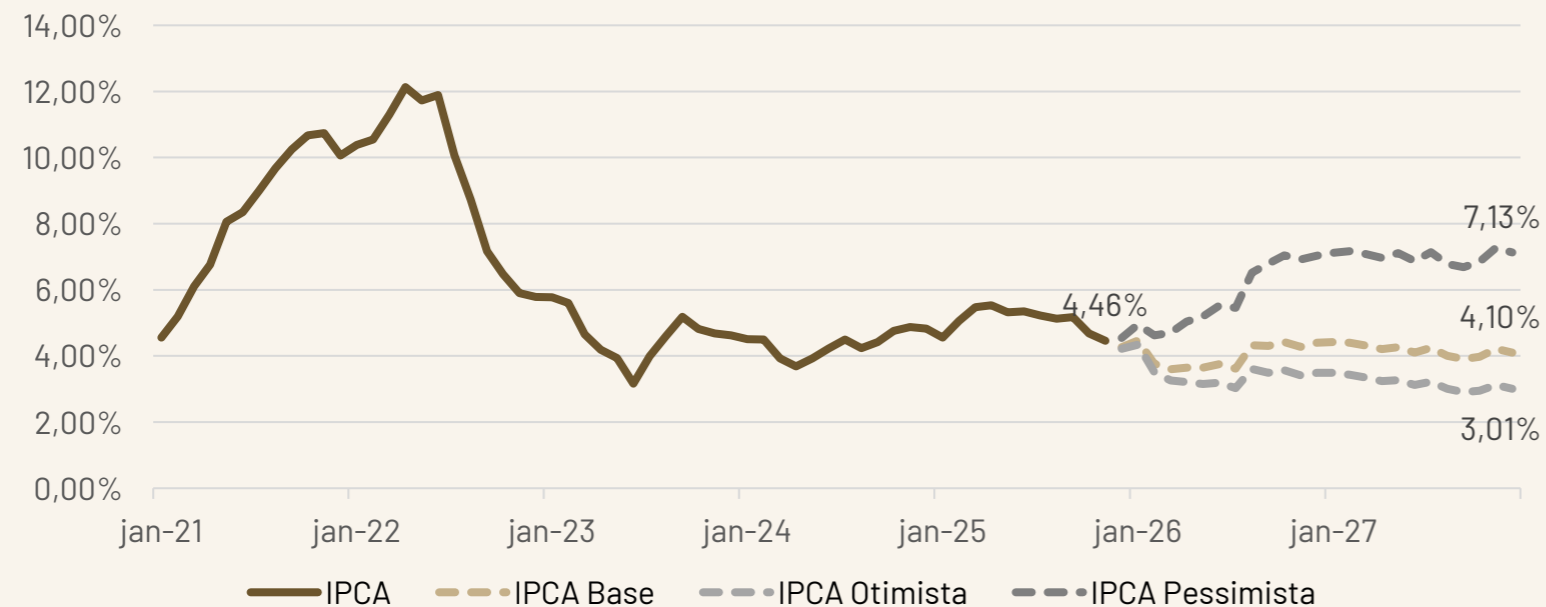
## Projeção SELIC



## Perspectiva Macro – 2026

- **Expectativas macroeconômicas mais construtivas**, com projeções indicando início do ciclo de queda da Selic em 2026, inflação em processo de desaceleração e crescimento econômico mais moderado, porém positivo.
- **Fundamentos favoráveis para fundos imobiliários**, apesar do ambiente de incerteza advindo do cenário eleitoral. Mesmo após a valorização observada em 2025, os valores patrimoniais seguem pressionados pelas taxas de desconto ainda elevadas nos laudos de avaliação.
- **Espaço para reprecificação do setor**, à medida que o ciclo de queda de juros se materialize e o cenário inflacionário permaneça controlado, favorecendo ativos que ainda negociam com descontos relevantes.

## Projeção IPCA



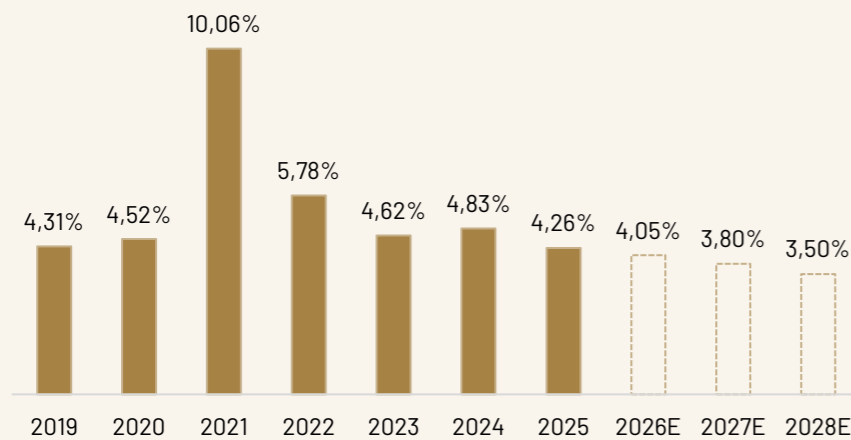
Fonte: Projeções LCA - 09/01/2026

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

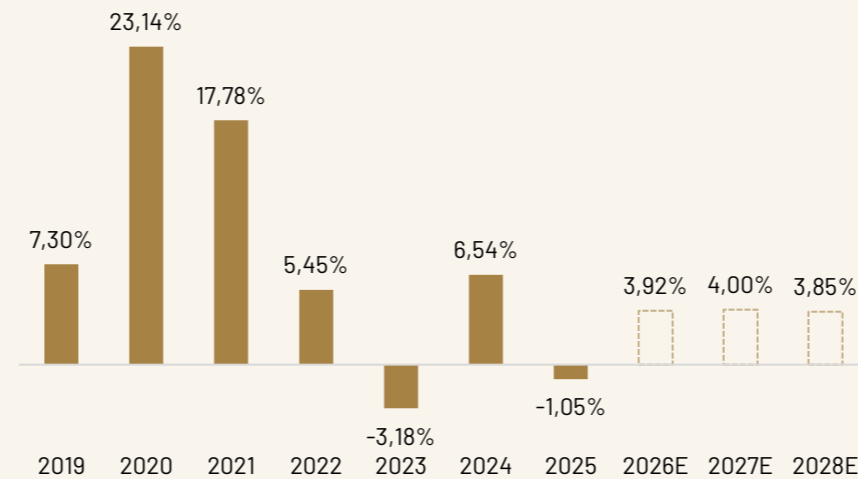
CENÁRIO MACRO

BOLETIM FOCUS

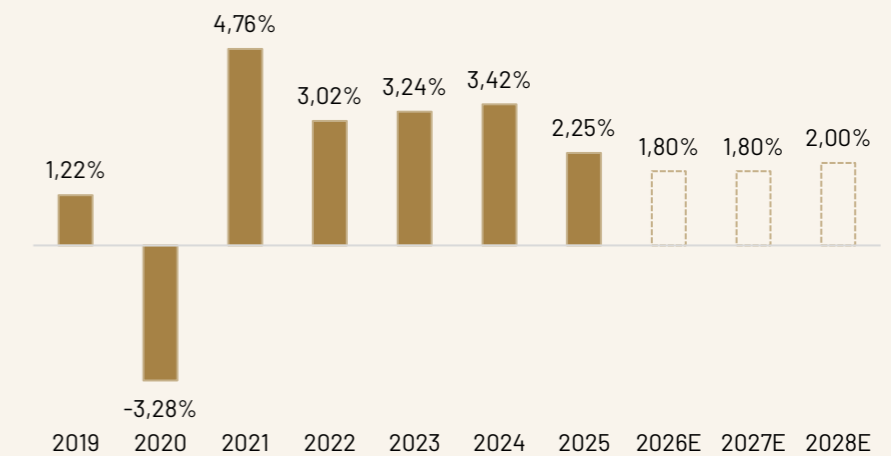
**IPCA**  
(Variação Anual %)



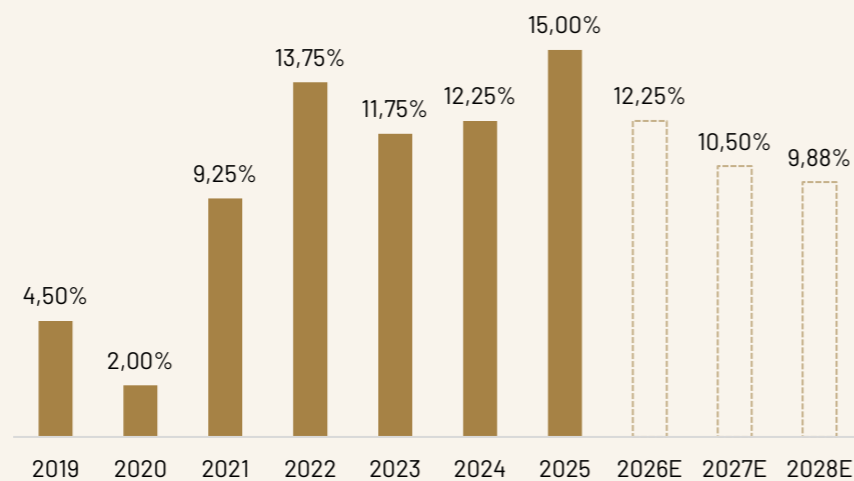
**IGP-M**  
(Variação Anual %)



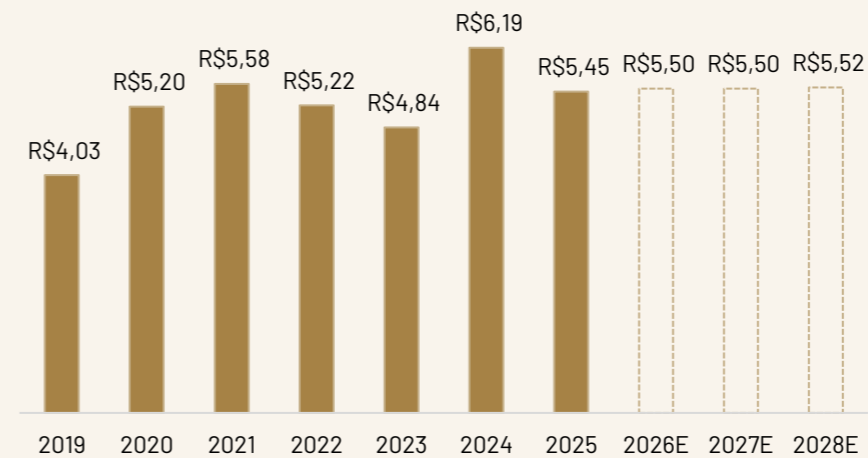
**PIB**  
(Variação Anual %)



**SELIC**  
(Fim do Período %)



**CÂMBIO**  
(Fim do Período R\$/US\$)

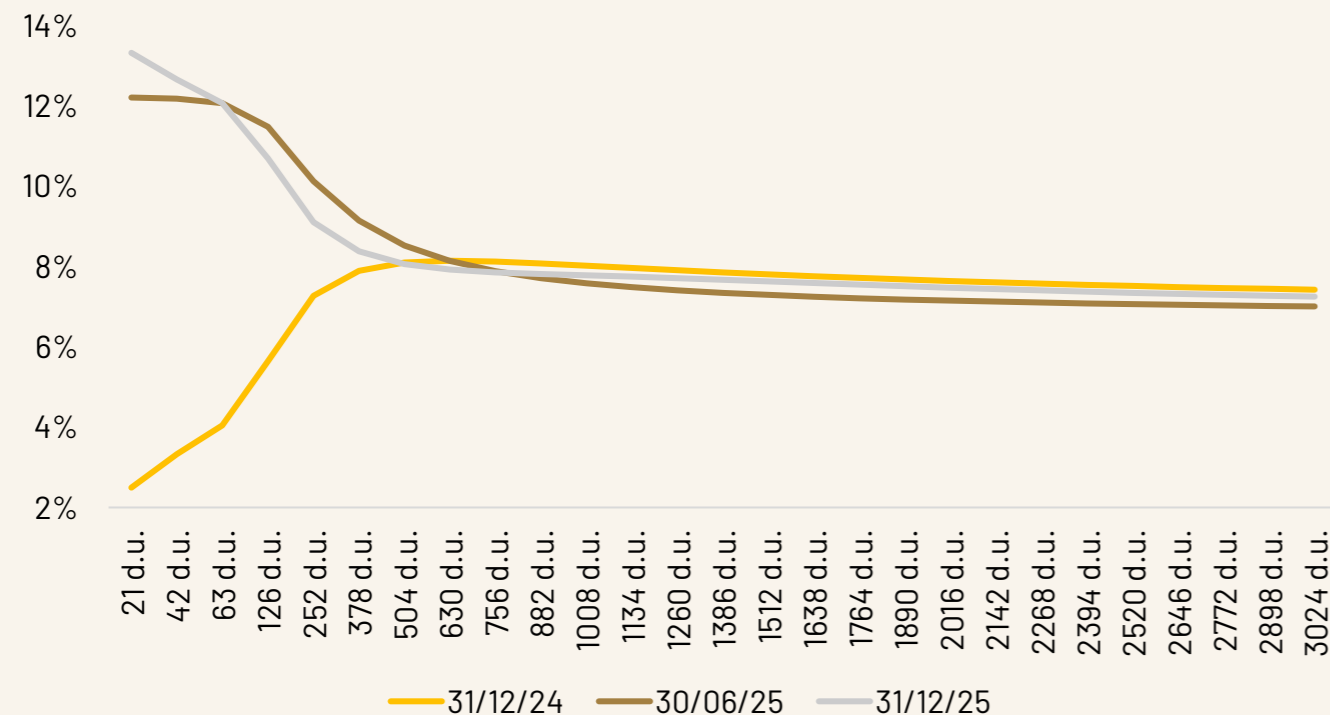


Fonte: Boletim Focus 12/01/2026

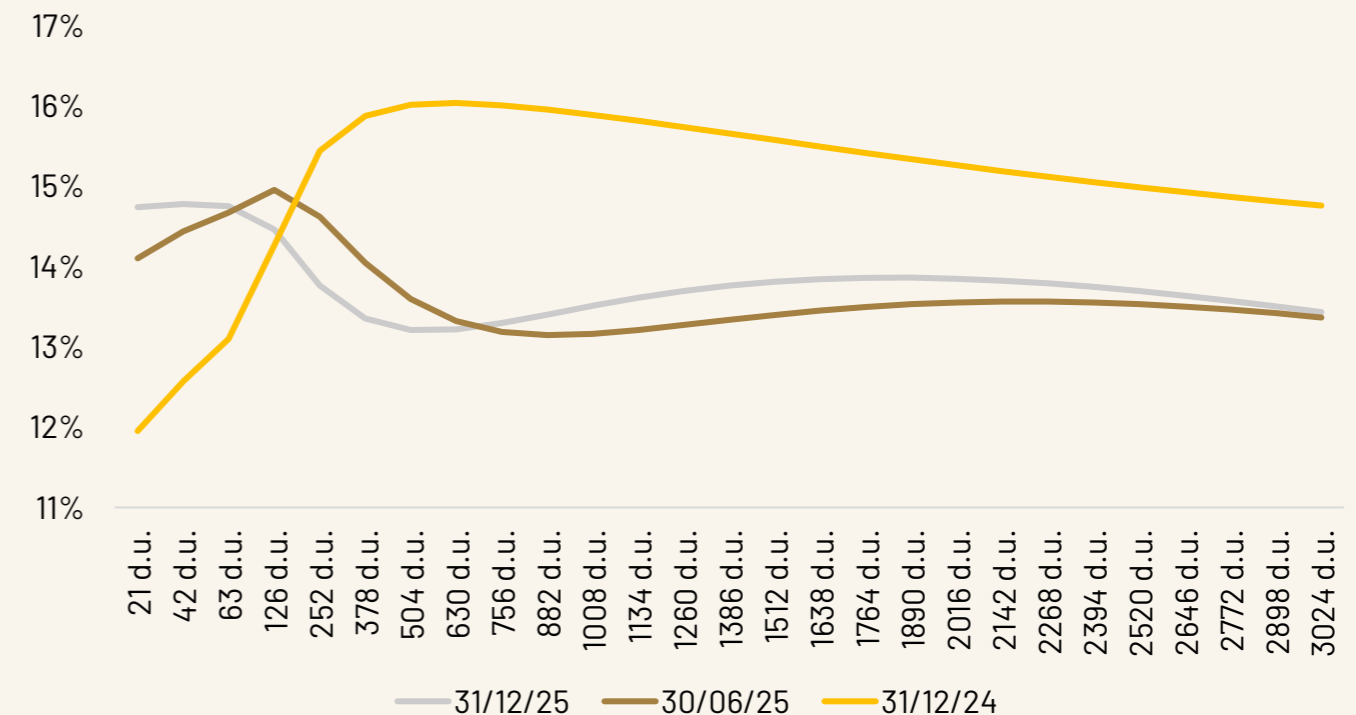
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

## CENÁRIO MACRO

## Estrutura das Taxas (cupons) dos Títulos Públicos Indexados ao IPCA



## Estrutura das Taxas de Juros dos Títulos Públicos Pré-Fixados

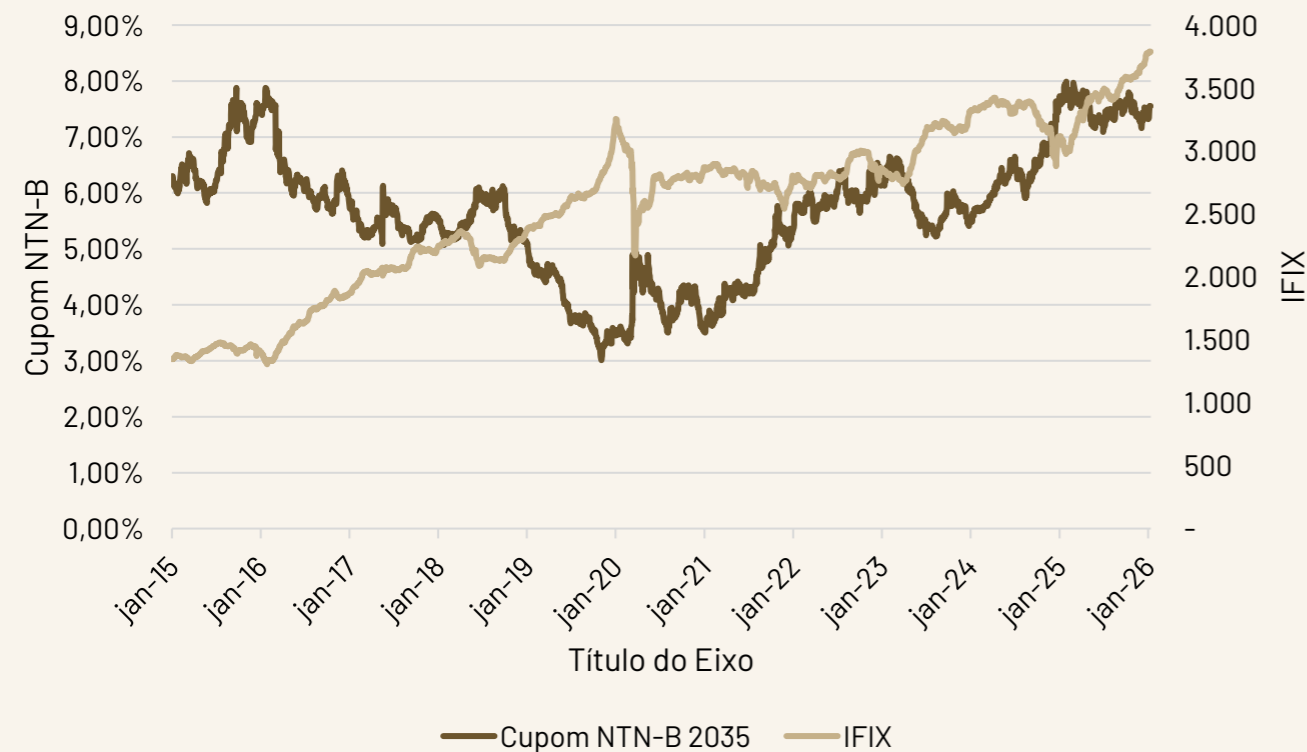


As **curvas de juros dos títulos públicos refletem a reprecificação do cenário macroeconômico doméstico, marcada pela expectativa de início do ciclo de cortes da Selic ao longo de 2026**. Nos títulos indexados ao IPCA, observa-se fechamento dos cupons reais, especialmente nos vértices intermediários, indicando menor prêmio de risco inflacionário e maior confiança na convergência da inflação para a meta no médio prazo. Já a curva de pré-fixados apresenta queda e redução da inclinação, antecipando um ambiente de política monetária menos restritiva à frente. Esse movimento está associado à perspectiva de desaceleração da atividade, à melhora gradual do balanço inflacionário, favorecendo ativos sensíveis à taxa de juros e estratégias de maior duration.

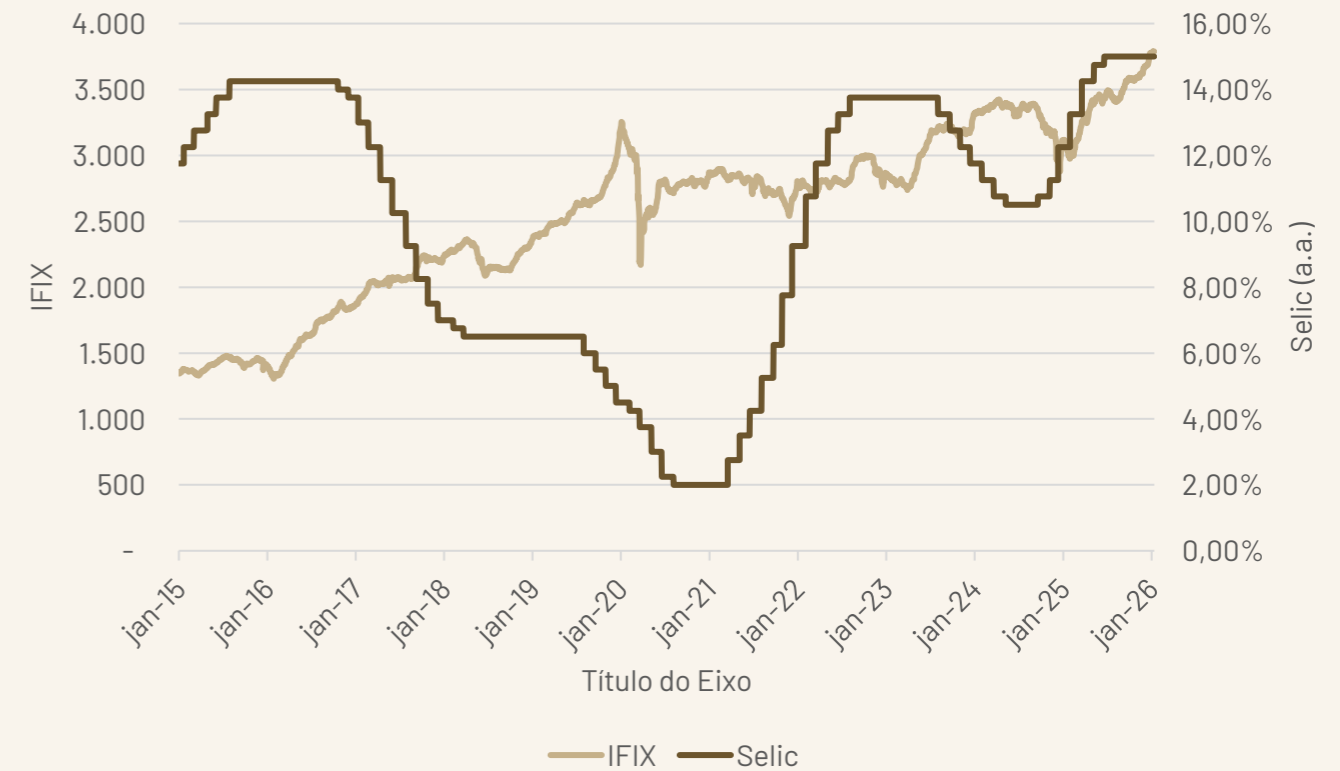
**Apesar do movimento de fechamento observado ao longo de 2025, os cupons reais das NTN-Bs permanecem em patamar historicamente elevado.** A NTN-B 2035, por exemplo, negocia atualmente em torno de IPCA +7,5%, acima da média histórica de longo prazo, situada entre 5% e 6%. Esse diferencial sugere que **ainda há espaço para fechamento adicional da curva, sobretudo em um cenário de continuidade da desinflação e materialização do ciclo de cortes da Selic, reforçando o potencial de ganho de capital em ativos de maior duration.**

## CENÁRIO MACRO

## IFIX x NTN-B



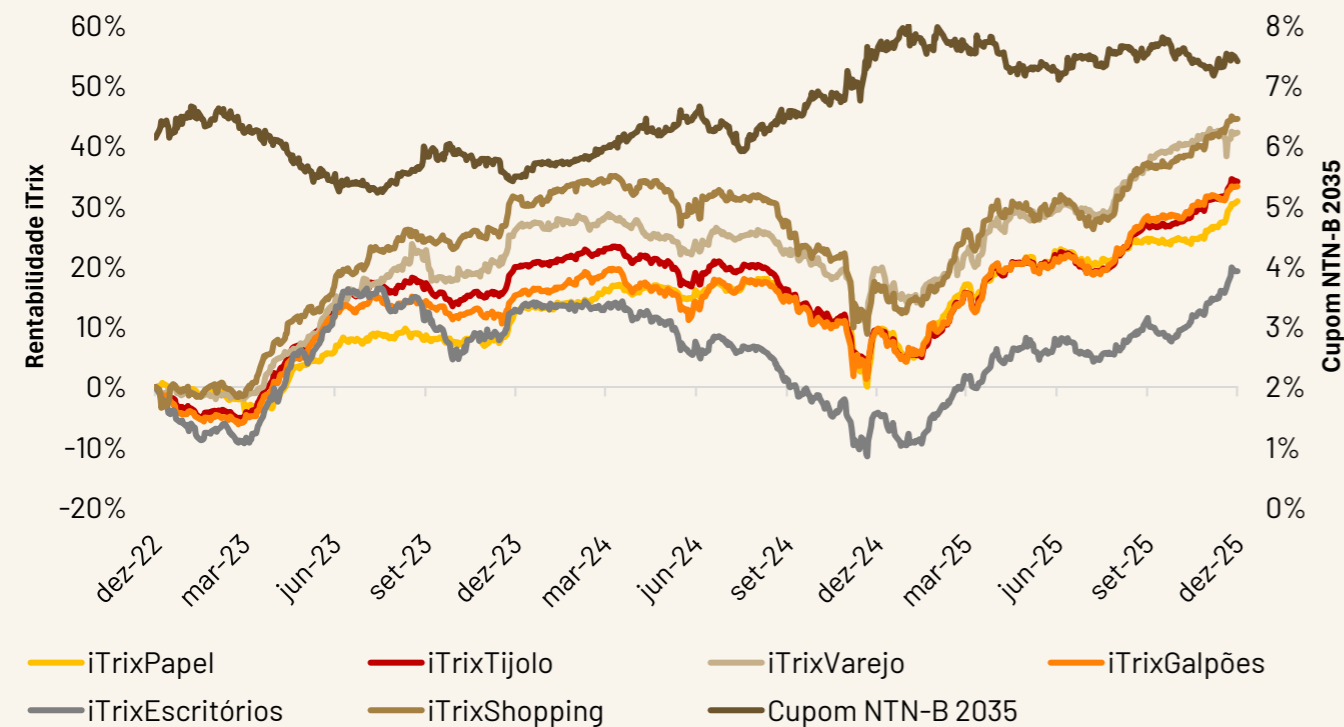
## IFIX x SELIC



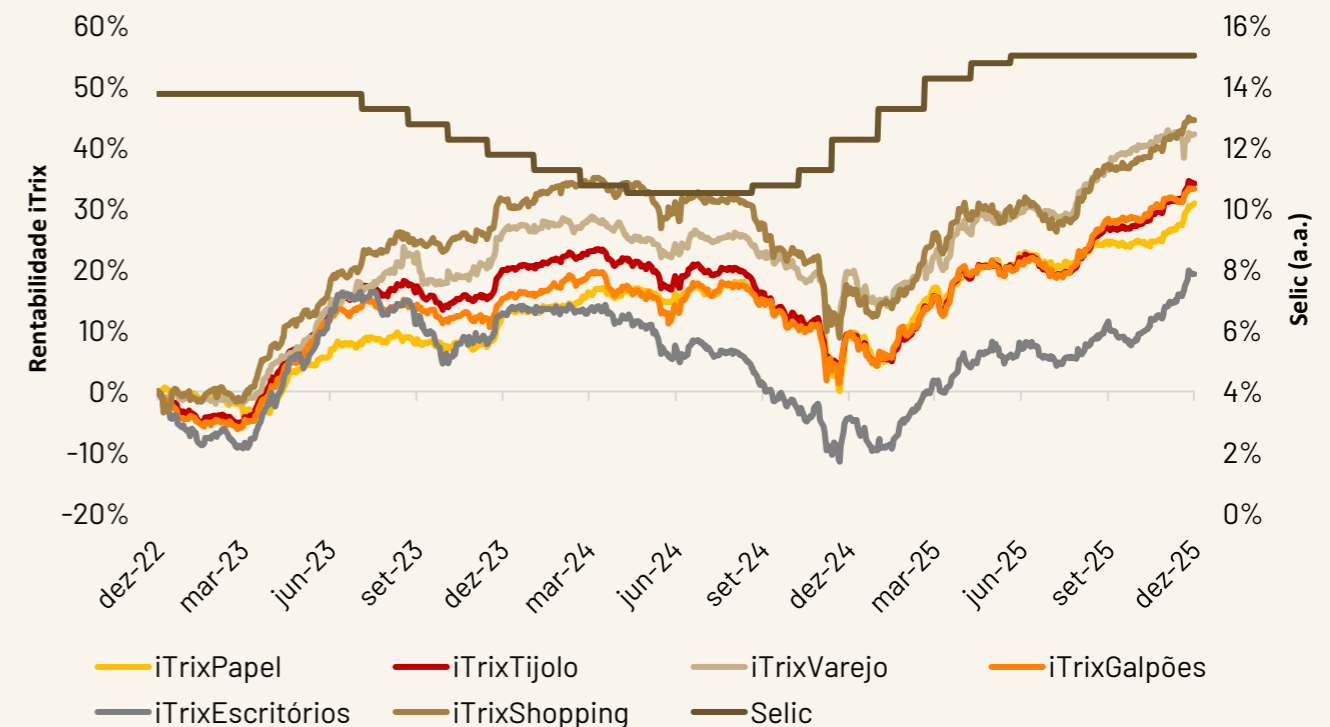
A análise histórica evidencia a **forte correlação negativa entre o IFIX e os juros no Brasil**. Em períodos de elevação da Selic e dos cupons reais das NTN-Bs, observa-se pressão relevante sobre o índice, refletindo o aumento do custo de oportunidade e a compressão dos valuations dos ativos imobiliários. Por outro lado, ciclos de flexibilização monetária tendem a impulsionar o IFIX, tanto pelo efeito de reprecificação dos fluxos de caixa quanto pela maior atratividade relativa dos rendimentos imobiliários frente à renda fixa. Nesse contexto, **a expectativa de queda dos juros ao longo de 2026 reforça um cenário mais favorável para os FIIs, com potencial de valorização dos preços e melhora do retorno total**.

## CENÁRIO MACRO

## SETORES x NTN-B



## SETORES x SELIC

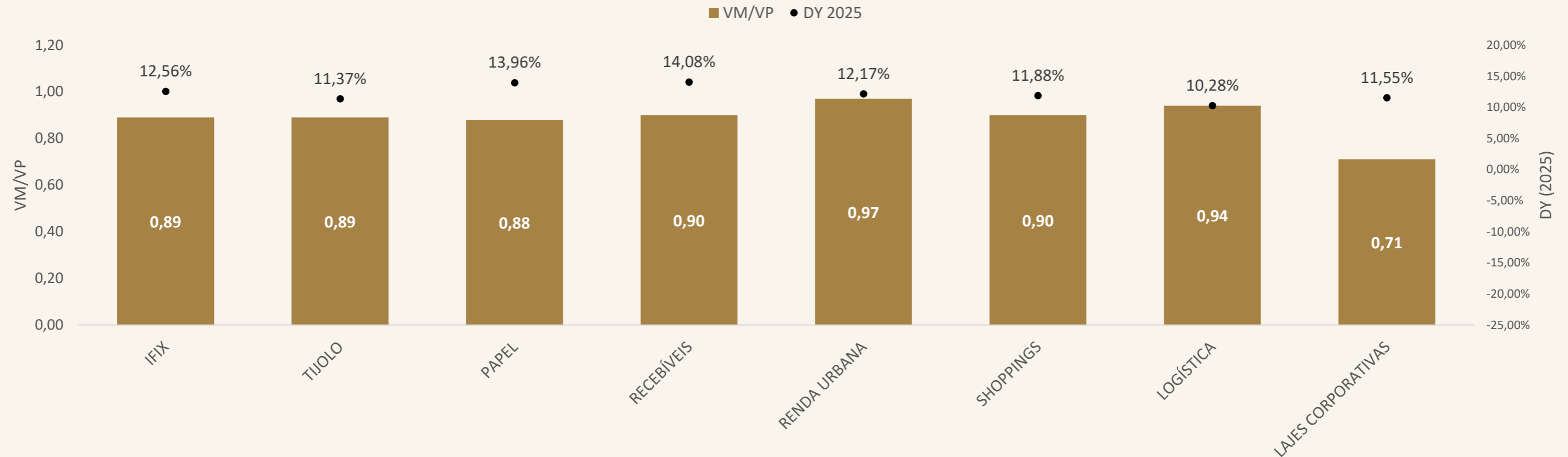


O segmento de FIs apresenta correlação estrutural com os cupons dos títulos públicos e com a taxa Selic, ainda que em magnitudes distintas. O segmento de escritórios vem registrando o pior desempenho desde o início de 2023 – reflexo, em grande parte, dos efeitos prolongados da pandemia, período em que foi o mais impactado – e, desde então, segue mostrando maior resistência no mercado secundário.

Por outro lado, o destaque positivo ficou para os fundos de shoppings, que apresentaram forte recuperação após o fim da pandemia, com recordes de vendas no varejo, movimento que se refletiu diretamente no desempenho dos FIs do segmento. Outro ponto positivo foi o segmento de recebíveis, que, em um cenário de juros e inflação elevados, apresentou resultados robustos e consistentes.

## CENÁRIO MACRO

## VM/VP e Dividend Yield por setores do IFIX



O gráfico evidencia que os **fundos imobiliários seguem negociando, de forma geral, abaixo do valor patrimonial, com o IFIX em torno de 0,89x VM/VP, ao mesmo tempo em que apresentam dividend yields elevados e atrativos**, com destaque para o segmento de Recebíveis, cujos DYs superam 12%. Esse descompasso entre múltiplos depreciados e elevado nível de carregamento reforça a assimetria positiva do setor em um cenário de queda da taxa de juros real, uma vez que a redução do custo de oportunidade tende a comprimir os yields exigidos e abrir espaço para a reprecificação dos fundos em direção a patamares mais próximos do valor patrimonial. **Nesse contexto, os fundos imobiliários combinam a manutenção de um carregamento elevado no curto prazo com potencial relevante de ganho de capital ao longo do ciclo de afrouxamento monetário.**

# PIPELINE E VIABILIDADE



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

## CONSOLIDAÇÃO PÓS-OFFERTA/AQUISIÇÕES | 3ª EMISSÃO DE COTAS

trx

Pré – 3ª Emissão de Cotas			Pós – 3ª Emissão de Cotas	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 147.313.137,40	<b>+303,6%</b>	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 447.313.144,50
Número de CRIs	18	<b>+9</b>	Número de CRIs	27
Taxa média CRI IPCA+	8,5%	<b>+0,3%</b>	Taxa média CRI IPCA+	8,8%
Volume de CRI IPCA+, em milhões	R\$ 54,8	<b>+ R\$50</b>	Volume de CRI IPCA+, em milhões	R\$ 104,8
Taxa média CRI CDI+	4,0%	<b>-0,7%</b>	Taxa média CRI CDI+	3,3%
Volume de CRI CDI+, em milhões	R\$ 9,0	<b>+ R\$110</b>	Volume de CRI CDI+, em milhões	R\$ 119,0
Número de FIIs	17	<b>+9</b>	Número de FIIs	26
Número de Ações	5	<b>=</b>	Número de Ações	5
Número de Permutas	1	<b>+3</b>	Número de Permutas (via FII)	4
Estimativa de distribuição mensal por cota	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13	<b>=</b>	Estimativa de distribuição mensal por cota	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13

\*As informações presentes neste estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes, sendo assim, os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

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

## PIPELINE • CENÁRIO BASE | TRXY11

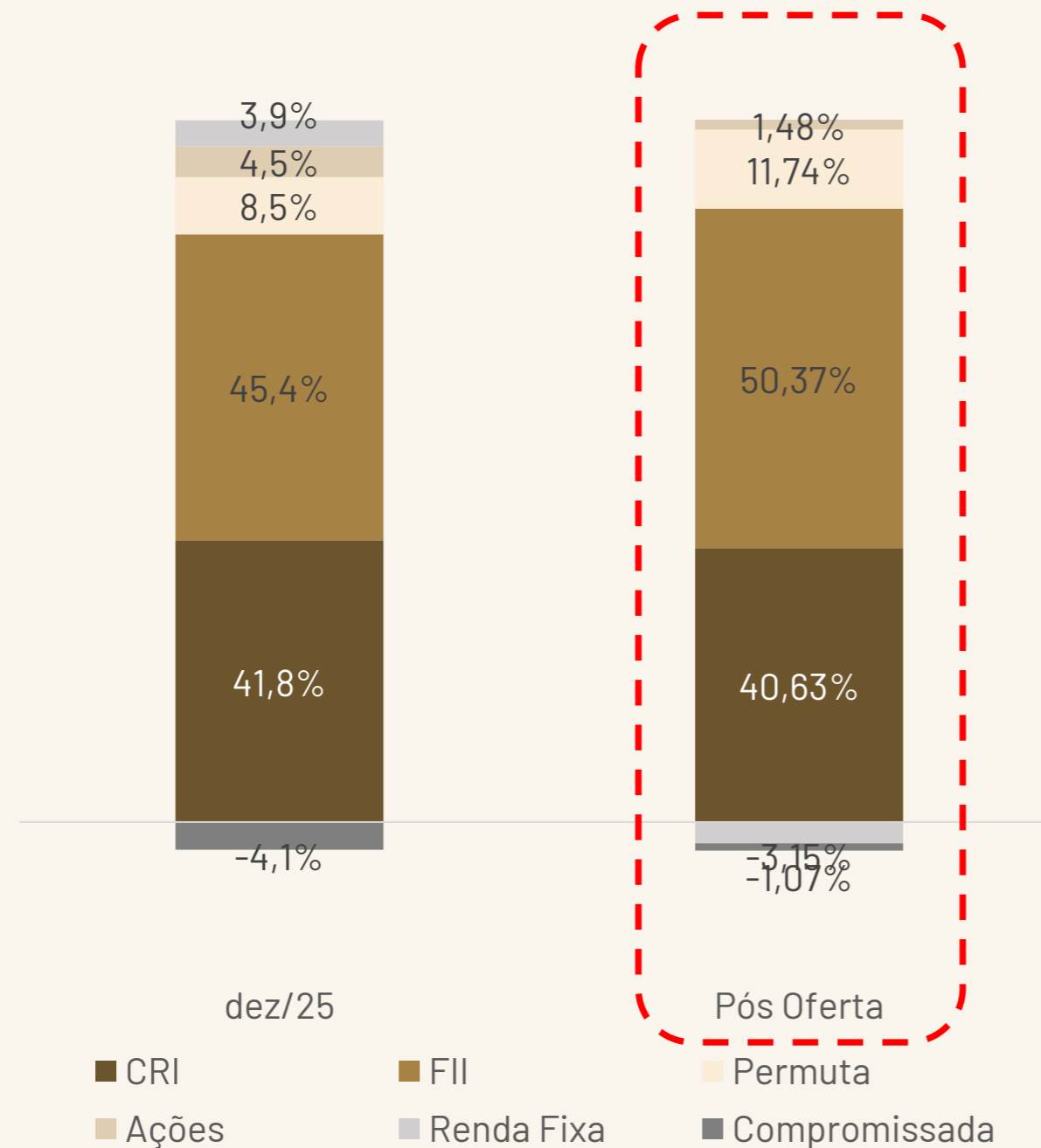
Ativo	Segmento	Rating Interno	Volume, em milhões	Indexador	Taxa	Status	Estratégia
CRI 1	Varejo	AA	11,0	IPCA+	9,00%	Alocado	Renda
CRI 2	Logístico	A	10,0	CDI+	3,00%	Alocado	Renda
CRI 3	Logístico	A	15,0	IPCA+	8,50%	Alocado	Renda
CRI 4	Varejo	A	14,0	IPCA+	8,50%	Alocado	Renda
CRI 5	Varejo	A	10,0	IPCA+	9,50%	Alocado	Renda
CRI 6	Incorporadora	BBB	20,0	CDI+	3,50%	Em estruturação	Renda
CRI 7	Incorporadora	BBB	25,0	CDI+	4,00%	Em estruturação	Renda
CRI 8	Incorporadora	AA	15,0	CDI+	2,00%	Em estruturação	Renda
CRI 9	Incorporadora	AA	15,0	CDI+	2,50%	Em estruturação	Renda
CRI 10	Incorporadora	BBB	25,0	CDI+	4,50%	Em estruturação	Renda
<b>Total CRI IPCA</b>			<b>50,0</b>				
<b>Total CRI CDI</b>			<b>110,0</b>				

Ativo	Segmento	Volume, em milhões	P/VP	Dividend yield 12m	Estratégia
FII 1	Renda Urbana	35,0	0,98	12,9%	Renda
FII 2	Logístico	50,0	0,76	8,8%	Ganho de Capital
FII 3	Shopping Centers	6,0	0,96	11,6%	Renda
FII 4	Lajes Corporativas	15,0	0,73	7,0%	Renda
FII 5	Logístico	40,0	1,00	12,0%	Renda
FII 6	Renda Urbana	6,0	0,98	12,9%	Renda e Ganho de Capital
FII 7	Renda Urbana	33,0	0,84	9,1%	Renda
FII 8	Logístico	40,0	0,75	13,2%	Renda
FII 9	Hedge Fund	7,0	0,90	15,7%	Renda e Ganho de Capital
FII 10	Ativo Financeiro	8,0	0,93	13,1%	Renda
FII 11	Lajes Corporativas	20,0	1,00	14,2%	Renda
<b>Total</b>		<b>260,0</b>		<b>11,9%</b>	

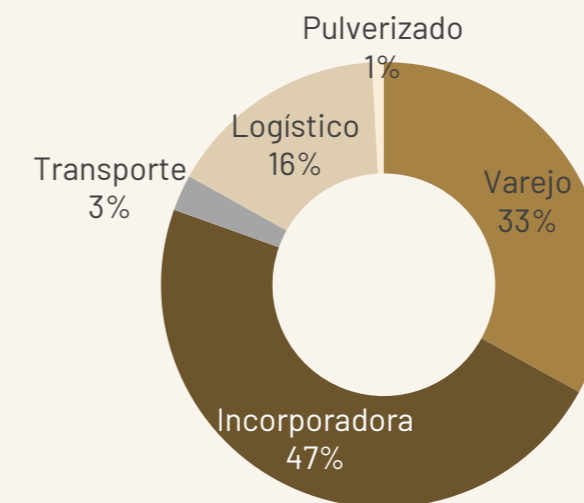
Ativo	Segmento	Volume, em milhões	Localização	TIR alvo ao ano	Estratégia
Permuta 1	Residencial	10,0	Pinheiros	23,9%	Ganho de Capital
Permuta 2	Residencial	10,0	Moema	23,3%	Ganho de Capital
Permuta 3	Corporativo	20,0	Pinheiros	19,3%	Ganho de Capital
<b>Total</b>		<b>40,0</b>			

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA PÓS OFERTA

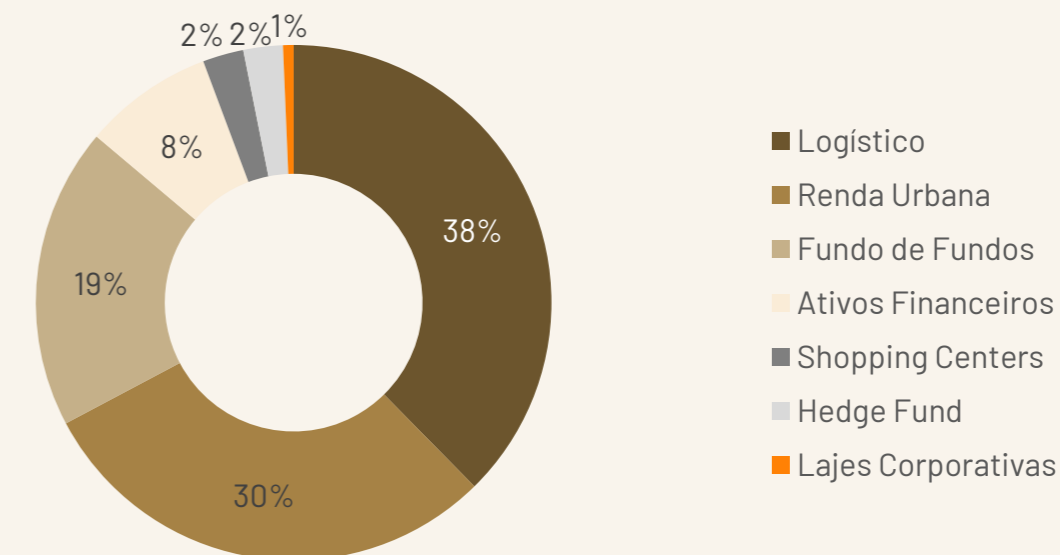
Alocação do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs) Pós Oferta



Segmento de FIIs Pós Oferta



\*Data-base: 19/01/2026. O rendimento alvo, a rentabilidade alvo e a alocação alvo pós-oferta não representam, nem devem ser considerados, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, resultados ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

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

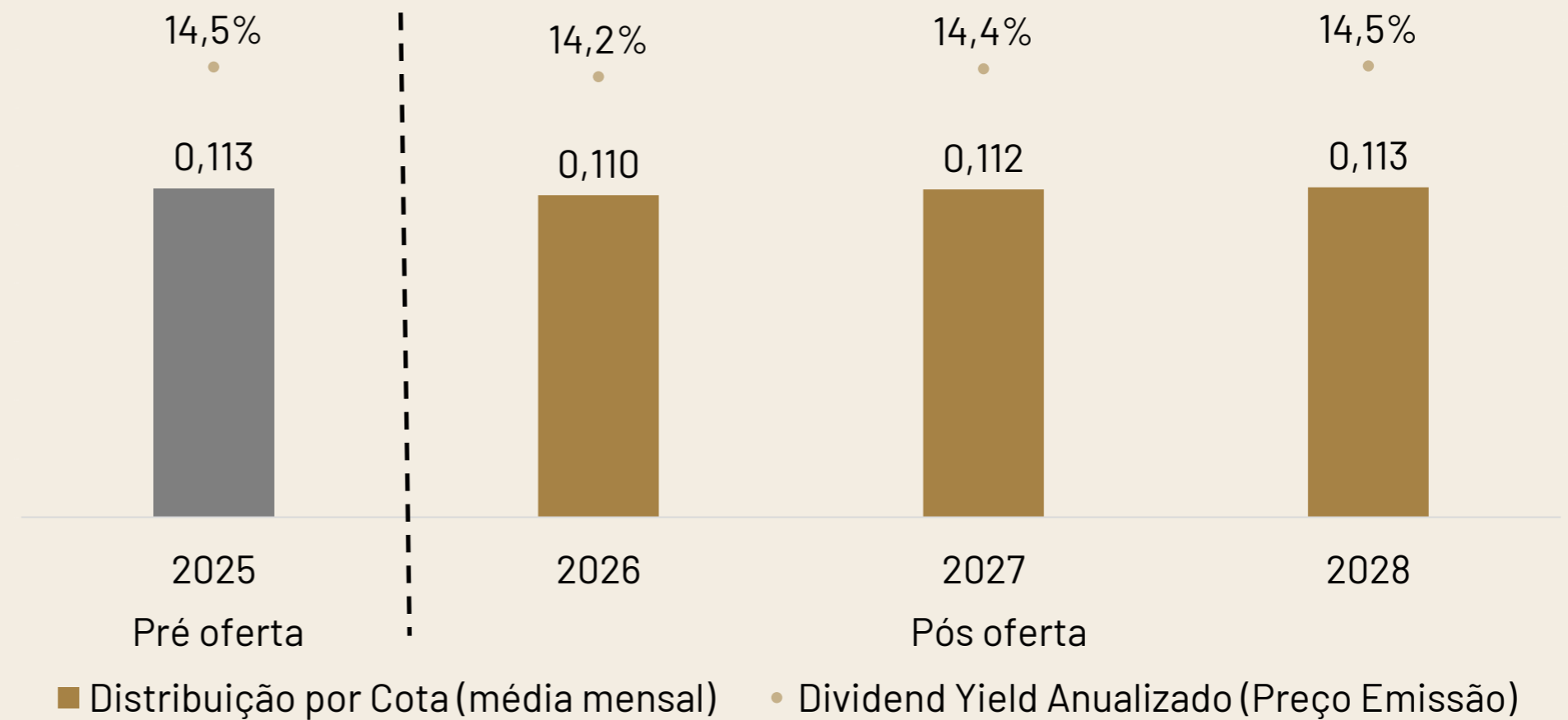
## PROJEÇÃO • CENÁRIO BASE | TRXY11

**CAPTAÇÃO ESTIMADA****R\$ 300 milhões no TRXY11****ALOCAÇÃO PÓS OFERTA****44,4% FIs Carteira Estratégica****40,6% CRI****11,7% Permuta****1,5% Ações do setor imobiliário****2,8% em Caixa RF****DIVIDENDYIELD MÉDIO****TRXY11 3 anos – 14,36% a.a.****CAPTAÇÃO ESTIMADA**

- Base das premissas foram as curvas de juros do encerramento de dezembro/2025;
- Alocação alvo em até 2 meses, iniciando em março/2026;
- Maturação de teses de FII e ações de 6 meses a 3 anos;

**OBJETIVO**

- FII e empresas listadas: ganho de capital de médio a longo prazo;
- FII não listado: diversificação, proteção de capital e ganho de longo prazo;
- CRI: renda e proteção de capital.



\*Data-base: 19/01/2026. O rendimento alvo, a rentabilidade alvo e a alocação alvo pós-oferta não representam, nem devem ser considerados, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, resultados ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

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

## PROJEÇÃO • CENÁRIO BASE | TRXY11

LANÇAMENTO	2025	2026	2027	2028
Receitas CRIs	3.939.366	25.863.601	27.406.302	25.806.399
Receitas FIs	4.831.223	21.635.535	26.774.734	27.621.967
Receitas Ações	345.046	272.640	272.640	272.640
Receita Permuta	404.872	4.754.704	3.703.755	4.390.285
Receitas Financeiras	322.119	2.472.490	3.584.665	4.063.691
Ganho de Capital	2.486.846	16.816.865	10.808.432	10.808.432
<b>Total de Receitas</b>	<b>12.329.472</b>	<b>71.815.835</b>	<b>72.550.529</b>	<b>72.963.415</b>
Despesas Operacionais (-)	-1.373.290	-7.209.363	-6.773.466	-6.773.466
Resultado Operacional	10.956.181	64.606.471	65.777.063	66.189.949
Resultado Operacional por Cota	<b>1,363</b>	<b>1,321</b>	<b>1,345</b>	<b>1,354</b>
Resultado Operacional por Cota (média mensal)	<b>0,114</b>	<b>0,110</b>	<b>0,112</b>	<b>0,113</b>
Distribuição	10.743.212	64.606.471	65.777.063	66.189.949
Distribuição por Cota	<b>1,350</b>	<b>1,321</b>	<b>1,345</b>	<b>1,354</b>
Distribuição por Cota (média mensal)	<b>0,113</b>	<b>0,110</b>	<b>0,112</b>	<b>0,113</b>
Dividend Yield Anual	<b>13,92%</b>	<b>13,62%</b>	<b>13,87%</b>	<b>13,95%</b>
Dividend Yield Anual Preço Emissão	<b>14,48%</b>	<b>14,18%</b>	<b>14,43%</b>	<b>14,52%</b>
Preço de 30/12/2025	9,70	9,70	9,70	9,70
Preço de 3ª Emissão	<b>9,32</b>	<b>9,32</b>	<b>9,32</b>	<b>9,32</b>
Quantidade cotas	<b>15.970.289</b>	<b>48.901.135</b>	<b>48.901.135</b>	<b>48.901.135</b>
Patrimônio Líquido	147.313.137	447.313.144	447.313.144	447.313.144

\*Data-base: 19/01/2026. O rendimento alvo, a rentabilidade alvo e a alocação alvo pós-oferta não representam, nem devem ser considerados, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, resultados ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

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

## ESTRUTURA DA OFERTA

Oferta	Oferta sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160
Emissão	3ª Emissão
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA	Híbrido
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual
Assessor Legal	KLA Advogados
Regime de Colocação	Mercado primário com melhores esforços
Público Alvo	Investidores em geral
Montante Inicial da Oferta	R\$ 300.000.007,06 (trezentos milhões e sete reais e seis centavos) <sup>1</sup>
Lote Adicional	R\$ 75.000.006,32 (setenta e cinco milhões e seis reais e trinta e dois centavos)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.021.000,00 (dez milhões e vinte e um mil reais) <sup>1</sup>
Preço de Subscrição	R\$ 9,32 (nove reais e trinta e dois centavos) por Cota <sup>2</sup>
Taxa de Distribuição Primária (por cota)	R\$ 0,21 (vinte e um centavos) por Cota
Investimento mínimo	R\$ 932,00 (novecentos e trinta e dois reais), equivalente a 100 (cem) Cotas
Ambiente de Negociação	As Cotas objeto da oferta serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.

<sup>1</sup>Não inclui taxa de distribuição. <sup>2</sup> O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial da cota em 30 de dezembro de 2025, equivalente a R\$ 9,22 (nove reais e vinte e dois centavos) com um desconto de R\$ 0,11 (onze centavos). O desconto foi definido considerando que o Investidor que ingressa na Oferta não receberá dividendos até a conversão dos recibos em Cotas e não se pode garantir quanto receberá de investimento temporário pro rata entre a data de integralização e a data da conversão, de modo que o Gestor e Administrador estimam que tal desconto em relação ao valor patrimonial da cota garante uma rentabilidade ao Investidor semelhante aos valor que os atuais cotistas do Fundo possuem enquanto as cotas não são convertidas.

## CRONOGRAMA ESTIMATIVO

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTO	DATA PREVISTA
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Emissão e Fato Relevante	14/01/2026
2	Emissão do Parecer Anbima	17/01/2026
3	Divulgação de Retificação e Ratificação do Ato de Aprovação da Oferta, Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Anúncio de Início, Prospecto e Lâmina	19/01/2026
4	Data de Corte do Direto de Preferência	20/01/2026
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3 e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/01/2026
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	03/02/2026
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/02/2026
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/02/2026
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	09/02/2026
10	Início do Primeiro Período de Subscrição na B3 e no Escriturador	10/02/2026
11	Início das Liquidações no Escriturador	11/02/2026
12	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição na B3 e das Liquidações no Escriturador	23/02/2026
13	Procedimento de Alocação	24/02/2026
14	Data da Liquidação	27/02/2026
15	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/07/2026

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

**DISCLAIMER DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS.**

Esta apresentação ("Apresentação") é uma apresentação de informações gerais da **CLASSE ÚNICA DO TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 175, de 22 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 43.985.938/0001-10 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Alves Guimarães, n.º 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM n.º 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora") e gerido pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 04152-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011 ("Gestora"), preparado exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações para os Investidores (conforme abaixo definido) (*roadshow*) da oferta pública de distribuição de cotas, em série única, da classe única, da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Cotas" e "Emissão", respectivamente), a ser realizada sob rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia da CVM e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 26, inciso IV, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", vigente desde 24 de março de 2025, em conexão ao "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), bem como com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), sob a coordenação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder").

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido, ao cumprimento dos termos e condições do Regulamento do Fundo (conforme definido adiante) pela Administradora ou Gestora e/ou demais prestadores de serviços e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Fundo, das Cotas ou da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública das Cotas sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 27, inciso II, alíneas (a) e (b), da Resolução CVM 160, e será destinada a investidores em geral, sendo eles: pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores em Geral”). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

As informações apresentadas nesta Apresentação constituem um resumo dos termos e condições das Cotas, os quais estão detalhadamente descritos no Prospecto Definitivo, na Lâmina da Oferta, no Regulamento e Anexo da Classe Única.

A Emissão e a Oferta serão realizadas com base nas deliberações do “Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, realizadas em 14 de janeiro de 2026 e ratificadas em 19 de janeiro de 2026.” (“Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais”).

**ESTA APRESENTAÇÃO CONTÉM INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO E FOI PREPARADA EXCLUSIVAMENTE COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO SUPORTE ÀS APRESENTAÇÕES PARA OS INVESTIDORES (ROADSHOW), E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADA UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADA COMO UM CONVITE, UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS, RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS.**

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160 e no Regulamento.

Antes de decidir investir nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o Regulamento do Fundo, a Lâmina e o Prospecto, bem como os demais documentos da Oferta (“Documentos da Oferta”), de modo a obter uma descrição mais detalhada das Cotas, da Emissão e da Oferta e dos riscos envolvidos. O Regulamento poderá ser obtido junto à Administradora, Gestora ou no próprio endereço eletrônico da CVM, conforme adiante detalhado.

**NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL, SENDO ELES: PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS, RESIDENTES E DOMICILIADAS NO BRASIL, BEM COMO FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE TENHAM POR OBJETIVO INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO, FUNDOS DE PENSÃO, REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, ENTIDADES AUTORIZADAS A FUNCIONAR PELO BACEN, COMPANHIAS SEGURADORAS, ENTIDADES DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E DE CAPITALIZAÇÃO, BEM COMO INVESTIDORES NÃO RESIDENTES QUE INVISTAM NO BRASIL SEGUNDO AS NORMAS APLICÁVEIS E QUE ACEITEM OS RISCOS INERENTES A TAL INVESTIMENTO. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA;**

**ESTA APRESENTAÇÃO NÃO PRETENDE SER A ÚNICA BASE SOBRE A QUAL UMA DECISÃO OU DETERMINAÇÃO COM RELAÇÃO A VIABILIDADE DE QUALQUER OPERAÇÃO AQUI CONTEMPLADA DEVE SER FEITA. A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NOS VALORES MOBILIÁRIOS É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE.**

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos documentos à disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. É recomendável a confirmação das informações contempladas nesta Apresentação previamente à conclusão de qualquer negócio.

As informações contidas nesta Apresentação refletem as atuais condições do Fundo e seus respectivos pontos de vista, até esta data. Ainda, as performances passadas do Fundo não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.

**O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES, INCLUINDO FATORES COMO LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS.**

Antes de tomar uma decisão de investimento nas Cotas, os Investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nesta Apresentação, e avaliar a seção “Fatores de Risco”, conforme indicados nesta Apresentação, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização das Cotas, e as informações que entendam ser necessárias sobre o Fundo.

**ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADA UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS.**

Esta Apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer Investidor. Esta Apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Esta Apresentação não contém todas as informações que um potencial Investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas.

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores devem tomar a decisão de investir nas Cotas, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Portanto, recomenda-se que os potenciais Investidores recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas.

**O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELO FUNDO E/OU POR OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE O FUNDO QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

O Coordenador Líder, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor com base nas informações contidas nesta Apresentação.

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM RAZÃO DA SUA ANÁLISE PELO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Conforme previsto no inciso V, alínea (a), do artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta está automaticamente dispensada da análise prévia da CVM. Nesse sentido, nenhum documento relativo ao Fundo, às Cotas, à Emissão e/ou à Oferta foram ou serão objeto de análise/revisão pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Adicionalmente, nos termos dos artigos 15, 16 e 18 das *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, vigente desde 24 de março de 2025, em conexão ao Código ANBIMA vigente desde 15 de julho de 2024, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado de acordo com os termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.

Esta Apresentação pode conter informações prospectivas, que foram obtidas de fontes consideradas razoáveis pelo Fundo na data em que a Apresentação foi divulgada e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação do Fundo que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas nesta Apresentação.

**OS INVESTIDORES QUE TIVEREM ACESSO A ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVEM CONSIDERAR O CONTEÚDO DA PRESENTE APRESENTAÇÃO COMO ACONSELHAMENTO JURÍDICO, TRIBUTÁRIO, CONTÁBIL OU FINANCEIRO.**

**AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTA APRESENTAÇÃO CONSTITUEM APENAS UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, E NÃO TÊM A INTENÇÃO DE CONTER TODAS AS INFORMAÇÕES ACERCA DA EMISSÃO, DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO. A LEITURA DESTA APRESENTAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, INCLUINDO O SUPLEMENTO DAS COTAS, EM QUE AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DAS COTAS SÃO DETALHADAS. QUAISQUER TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA E DAS COTAS QUE VENHAM A SER CITADOS NESTA APRESENTAÇÃO SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO É ASSEGURADO QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA APRESENTAÇÃO ESTARÃO FIELMENTE REPRODUZIDAS NO SUPLEMENTO DAS COTAS.**

**ESTE MATERIAL CONSISTE EM UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO DEVE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.**

**ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE CONTÉM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**A OFERTA NÃO CONTA COM GARANTIA DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO.**

Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, Regulamento, o Anexo da Classe Única e o Suplemento das Cotas, em especial a seção “Fatores de Risco” desta apresentação. O Regulamento está disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- **Administradora:** <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, depois escolher a opção “BRL” e “FII”, clicar em “TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” e “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2026”, e, procurar “Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada” e então, acessar o documento desejado);
- **Gestora:** <https://trxy11.com.br/emissoes-de-cotas/> (neste *website* localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” e “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “TRX Hedge Fund Classe Única de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “*TRX Hedge Fund Classe Única de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, “Lâmina”, o “Prospecto Definitivo”, o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Oferta Pública de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, a “Lâmina”, o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)); e
- **Informações Adicionais:** Maiores informações sobre a distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

## Fatores de Risco

### Riscos de mercado

#### Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos Ativos de Liquidez do Fundo, conforme melhor detalhado no fator de risco “Risco da Marcação a Mercado”.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### Demais fatores macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluídos os de natureza pessoal) que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos ao Fundo, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá, conforme seu Regulamento, investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. São exemplos de riscos do setor imobiliário, de forma não exaustiva, a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depreciando os preços dos aluguéis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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 ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”). Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Nos termos da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Única de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

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

Há previsão de aquisição de Ativos em Conflito de Interesse com os recursos da presente emissão, os quais deverão ser aprovados conforme Consulta dos Critérios de Elegibilidade indicados no item 3.2 deste Regulamento do Fundo. Caso os Critérios de Elegibilidade ou a aquisição dos Ativos em Conflito de Interesse não sejam aprovados, a Gestora poderá encontrar maior dificuldade em alocar os recursos do Fundo com uma rentabilidade igual ou semelhante, de modo que a não aprovação poderá afetar o resultado projetado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco

Caso seja aprovado em Assembleia Geral de Cotista específica, a Gestora poderá em nome da Classe Única e/ou do Fundo utilizar os Ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175 nas operações da própria Classe Única. Nestas hipóteses, caso a Classe Única fique inadimplente, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe Única, hipótese em que, a rentabilidade do Fundo e seus resultados poderão ser afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo que têm como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, de modo que o pagamento dos créditos relacionados aos Ativos Alvo podem ocorrer em um período mais longo do que o esperado e referidas garantias podem não ser suficientes para adimplemento do saldo total, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Ativos Alvo investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo e/ou a Classe Única poderão investir em imóveis que gerem renda por meio de arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo e da Classe Única são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo ou da Classe Única; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Imóveis-Alvo, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de não contratação de seguro

Se, porventura, algum locatário dos imóveis que fazem parte da carteira da Classe Única vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de sinistro e seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices de seguro, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de compradores do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de aquisição do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) assumidos durante a vacância do(s) empreendimento(s) poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao 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), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Ativos que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. 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 locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de 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, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. 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 ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de concentração da carteira do Fundo

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas, contudo, o limite por ativo não se aplica para o investimento em cotas de FII, cotas de FIDC e CRI. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

## Fatores de Risco

### Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo serem depositadas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

**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.**

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados à liquidez

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de 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 obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos 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 do Fundo 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. Assim forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados ao mercado dos Ativos Alvo e sua natureza de valores mobiliários e aos Ativos de Liquidez do Fundo

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez possuem retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos certificados de recebíveis imobiliários ou aos financiamentos imobiliários ligados a letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

## Fatores de Risco

Como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos certificados de recebíveis imobiliários componentes de sua carteira. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Os Ativos Alvo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, 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. Neste mesmo sentido, os ativos e que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e/ou pelos Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Por fim, o Fundo deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos na Resolução CVM 175, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos potenciais investidores, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de não materialização das perspectivas contidas nesta Apresentação

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste 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 deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Embora as informações constantes deste material tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas aqui indicadas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”)

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário

As Cotas e os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter certa dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela legislação aplicável, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

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. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez. 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez. 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 do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Risco de aumento dos custos de construção

Os ativos investidos pelo Fundo poderão estar sujeitos a execução de obras de construção que poderão ter seus custos e/ou cronogramas físico-financeiro alterados. Assim, a rentabilidade atrelada aos empreendimentos imobiliários pode ser afetada e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter sua rentabilidade afetada.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades do Fundo poderão ser impactadas e, conseqüentemente, seus resultados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros 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 em que o Fundo investe, 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 do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar 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 investido pelo Fundo. É possível que a análise do Fundo não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor de suas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Risco de exposição associados à venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Gestora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe poderá impactar a capacidade do Fundo alienar espaços dos imóveis em condições favoráveis, reduzindo a demanda pelos Ativos, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

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 o Fundo, 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo 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 do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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 de parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, operacionais ou outros que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos onerados

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Ativo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

#### A – Risco das Ocorrências Construtivas

Os Imóveis detidos pelo Fundo podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

#### B – Gravames

Entre a data de aquisição dos imóveis pelo Fundo e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome do Fundo. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome do Fundo, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

#### C – Ambiental

Os imóveis adquiridos pelo Fundo podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pelo Fundo.

#### D – Tributário e Enfitêuse

Os Imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida *propter rem*, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos.

#### E – Riscos relacionados à regularidade dos registros

O Fundo leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades do Fundo e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte do Fundo.

#### F – Riscos relacionados a Ações Judiciais

O Fundo pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Fatores de Risco

### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os Ativos Alvo investidos pelo Fundo poderão estar lastreados ou garantidos por imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução 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 fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes 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 Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco jurídico

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

## Fatores de Risco

### Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos do Fundo. Assim, as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

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

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora 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 e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de Cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3; ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de mercado relativo aos Ativos

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

## Fatores de Risco

### Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Riscos com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668**”) dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo “*não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*”. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei nº 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM 175, que entrou em vigor a partir de outubro de 2023. Assim sendo, as normas que tratam da responsabilidade limitada dos cotistas aos valores subscritos é recente e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco relativo à concentração e pulverização

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 e podendo impactar na tributação do Fundo, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e o retorno aos investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente. Portanto, os resultados do Fundo 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. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades do Fundo, o que poderá afetar seus resultados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora do Fundo

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. 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 Novas 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da indicação de que deseja exercê-lo e 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 ou prefira não o fazer, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de restrição na negociação

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco relativo aos prestadores de serviços essenciais

O desempenho do Fundo também pode estar atrelado à competência dos prestadores de serviços essenciais em identificar, negociar e adquirir Ativos, em cumprir adequadamente suas obrigações regulatórias, estando tais empresas e profissionais sujeitas a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade do Fundo, sendo que a sua destituição depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

### Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na aquisição de Ativos Alvo. A administração dos créditos e dos lastros dos Ativos Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas. Ademais, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora, da Gestora e da consultoria especializada na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e ao Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente aos Investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, os quais podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Embora a Classe Única do Fundo seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução CVM 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução CVM 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, o que pode incluir novos aportes financeiros.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados do Fundo poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo ou falta de liquidez, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, devendo também ser considerado o risco de liquidação do Fundo, conforme destacado acima.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, 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 ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos 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 o Fundo, 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, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, a critério da Gestora, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FII's que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, aos Investidores, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de substituição 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, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Novas Cotas, sendo que as Novas Cotas da 3ª Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe Única e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe Única e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos relativos à Oferta

#### Risco de não concretização da Oferta e de Distribuição Parcial

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Distribuição, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, 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 pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado o pedido de subscrição, por meio de Documento de Aceitação, nos termos do artigo 73 da Resolução 60, e as pessoas vinculadas à Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, 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 que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### Risco de Condições Macroeconômicas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto da Oferta conterá informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto da Oferta. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto da Oferta. Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Documentos de Aceitação que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão, conforme o caso, seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos jurídicos

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo Alvo e/ou um Ativo de Liquidez para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, também a rentabilidade do Fundo. Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documento de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, 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 o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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 os títulos do Fundo a ela vinculados, 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo 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 do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador (conforme abaixo definido), de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco relativo às novas emissões de cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Documento de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Documentos de Aceitação que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## Fatores de Risco

### Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“**Lei de Locação**”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação, incluindo CRIs, podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO 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 AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ADVÉM DO PROSPECTO DEFINITIVO E 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 ÚNICA DO FUNDO.**



Coordenador Líder



Gestor

Telefone: +55 11 3383-2190

E-mail: OL-Distribuicao-DCM@btgpactual.com

Site: btgpactual.com/investment-bank

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site da Gestora: trx.com.br

Site do Fundo: trxy11.com.br



\*Esta publicidade segue o código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros. a vinculação do selo não implica, por parte da ANBIMA, garantia de veracidade das informações.

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

trx

TRX.COM.BR

