

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 499.999.993,44

(quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos)

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Janeiro de 2020



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MAXI RENDA



Coordenador Líder



Gestor

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

Disclaimer

Este Material foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definido abaixo) ("Coordenador Líder") e pela XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo (conforme definido abaixo), relacionado à distribuição primária de cotas da quinta emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Oferta", "Novas Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste Material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento") e o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), em especial a seção "Fatores de Risco" nas páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. Adicionalmente, os investidores deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, os ativos alvo e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo e/ou os ativos alvo e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

O presente Material não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. As informações financeiras gerenciais devem ser consideradas apenas para fins informativos e não de forma a substituir a análise das demonstrações individuais e consolidadas auditadas do Fundo ou informações anuais revisadas por auditores independentes para fins de decisão de investimento em nossas ações, ou para qualquer outra finalidade. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa deste Material e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

Disclaimer

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 69 A 83 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Os termos utilizados neste Material, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto Preliminar.



Sumário

1

A Gestora e os Gestores do FII

2

Mercado Imobiliário no Brasil

3

Maxi Renda FII

4

Características da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Contato

XP Asset Management

Página 84 do Prospecto Preliminar



13

Anos de histórico

+R\$42,9 bi

Ativos sob gestão

400 mil

Cotistas

Experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de:

Renda Variável

Renda Fixa

Multimercado Macro

Fundo de fundos local e global

Estruturados

Imobiliários

Veículos Exclusivos

Fonte: CVM, XP Asset Management, 29/11/2019

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

Processo de Investimentos

Página 84 do Prospecto Preliminar



Fonte: XP Asset Management.

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

Gestão Ativa¹

Página 177 do Prospecto Preliminar

Crédito

Tanto para as operações de Crédito (CRI) como de Permutas, são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com o mercado;
- Análise do grupo corporativo;
- Análise do *Track Record*;
- Análise do *Board* de Diretores e de suas diretrizes estratégicas;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

GESTÃO ATIVA



Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora de forma a proporcionar:

- Contratos robustos que trazem segurança para o FII;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FII;
- Estruturas em que o FII captura benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor – *Kickers*;
- Para as Permutas, blindar o FII dos riscos de construção.

Estruturação

Operacional

- **Engenharia:** Gestão de Obras, Controle de Seguros;
- **Permutas:** Valuation mensal dos Projetos, (TIR), Controle Financeiro dos Projetos, Controle do Repasse;
- **Controle de obrigações:** Controle de garantias e demais obrigações contidas na estrutura das operações;
- **Controle de Crédito:** Monitoramento de *Covenants*, Indicadores de Lastro, Conciliação dos Créditos.

- **Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, vendendo ativos de crédito (CRI) com compressão de taxa, gerando ganho de capital para o Fundo;

- **Originação direta** pela gestora economiza fees de eventuais intermediários e **resulta em taxas de retorno maiores para o FII Maxi Renda**. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRI) e Permutas. Que geram uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito e às Incorporadoras que conseguem gerar mais escalabilidade em seu business.

Oportunidades

¹Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo
Fonte: XP Asset Management.

Sumário

1 A Gestora e os Gestores do FII

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 Maxi Renda FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

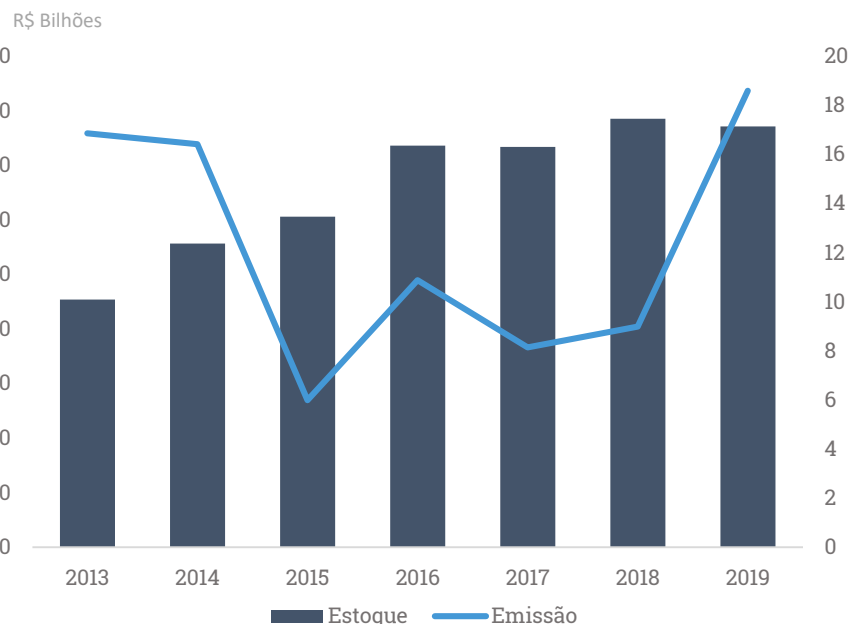
Mercado Imobiliário no Brasil

Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis Imobiliários | (CRI)

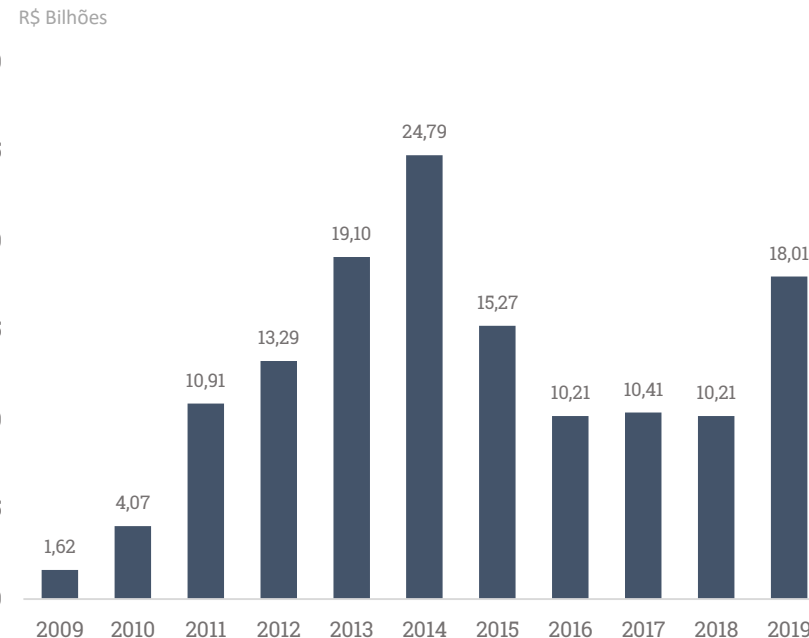
Página 177 do Prospecto Preliminar

- ✓ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, devido a sua estrutura e a recente retomada do setor imobiliário¹.
- ✓ Na visão do gestor, novas regulamentações permitirão aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e expansões imobiliárias e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*), uma vez que permitem mais lastros para operações a mercado.
- ✓ Na visão do gestor, o CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades², que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI se mostra promissor nos próximos anos para o gestor. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado³



Volume Negociado no Mercado Secundário³



¹Conforme mostrado na página 11

²O guia de CRI da ANBIMA aponta que mais de 88% por cento dos CRIs têm prazo de vencimento superior a 6 anos. Este perfil de dívida mais alongado, via de regra, faz com que haja um casamento entre os financiamentos e os lastros que compõem os CRIs.

³Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados obtidos junto à CETIP

Fonte: XP Asset Management

Mercado Imobiliário no Brasil

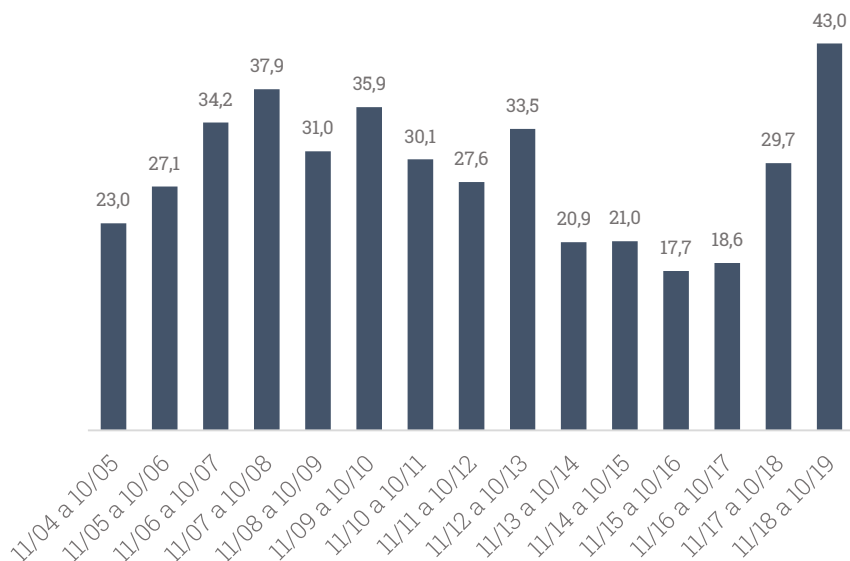
Visão Geral do Mercado: Imobiliário Residencial | Permutas Financeiras

Página 178 do Prospecto Preliminar

- ✓ Em Out/2019, foram comercializadas 3.467 unidades residenciais na cidade de São Paulo – volume 23,2% superior a Out/2018. No acumulado de 12 meses (Nov/2018 a Out/2019), o volume de unidades residenciais comercializadas na capital cresceu 44,7% em relação ao mesmo período anterior (Gráfico 1 abaixo).
- ✓ Com relação aos lançamentos imobiliários residenciais na capital, no acumulado de 12 meses (Nov/2018 a Out/2019) foram lançadas 51.959 unidades residenciais na capital paulista, 37% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com cerca de 37.900 unidades (Gráfico 2 abaixo).
- ✓ O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), uma das principais fontes de recursos para financiamentos imobiliários no país, fechou o mês de Set/19 com estoque de R\$ 634,94 bilhões¹, o valor foi R\$ 35 bilhões superior a Set/18. O crescimento no volume dos lançamentos imobiliários e unidades vendidas na capital paulista, aliado com o avanço das fontes de financiamento imobiliário, como evolução do estoque do SBPE e redução das taxas de linhas de crédito², demonstram que a demanda por habitação na cidade de São Paulo segue elevada. Desta forma, na visão do gestor, o setor tem boas perspectivas para 2020.

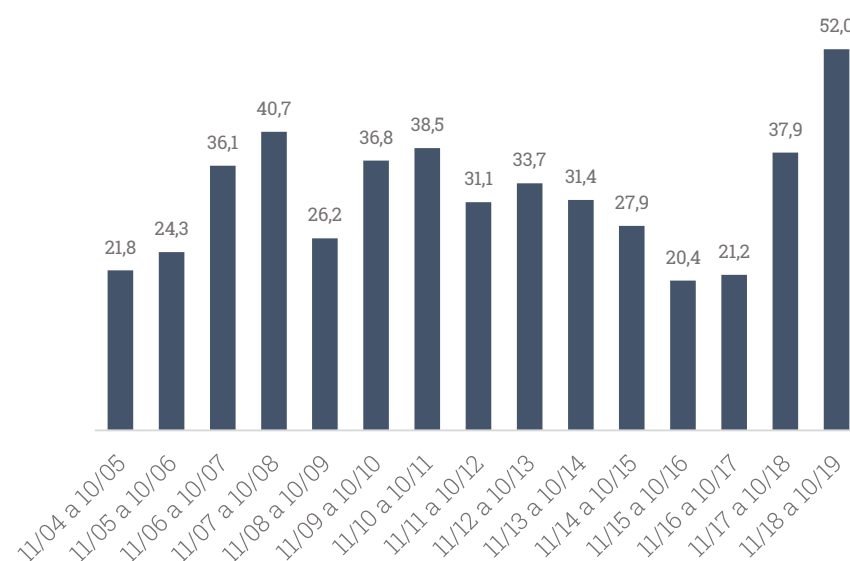
Evolução Unidades Residenciais Vendidas*

(em Mil Unidades)



Evolução Unidades Residenciais Lançadas*

(em Mil Unidades)



Fonte: Secovi-SP (<https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2019/arquivos/201910-pmi.pdf>) / *acumulada 12 meses

¹BCB: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>

²InfoMoney: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/santander-aumenta-limite-de-financiamento-imobiliario-para-90-do-valor/>

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

Sumário

1 A Gestora e os Gestores do FII

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 Maxi Renda FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Características do Fundo

Capa e páginas 9, 11, 12 e 31 do Prospecto Preliminar

Fundo MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Gestor XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Escriturador e Custodiante BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Auditor Independente ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Tipo do Fundo O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

Prazo de Duração O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Classificação ANBIMA Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento e das "*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*", o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa".

Fonte: XP Asset Management

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

Características do Fundo

Capa e páginas 22, 23 e 31 do Prospecto Preliminar

Política de Investimento e Objetivo do Fundo

O Fundo possui gestão ativa e a sua política de investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada da seguinte forma: (i) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (i) anterior, observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão, e deverá incluir a remuneração ao Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, conforme prevista no Regulamento.

Fonte: XP Asset Management

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

Sobre o Fundo

Página 178 do Prospecto Preliminar

Portfólio de SPEs Permutas¹

• Moema	-	22%
• Vila Prudente	-	15%
• Vila Mariana	-	14%
• Perdizes	-	13%
• Paraíso	-	10%
• Jardins	-	8%
• Campos do Jordão	-	8%
• Vila Olímpia	-	7%
• Cambuí	-	3%

Total do Book: R\$ 76,31 MM



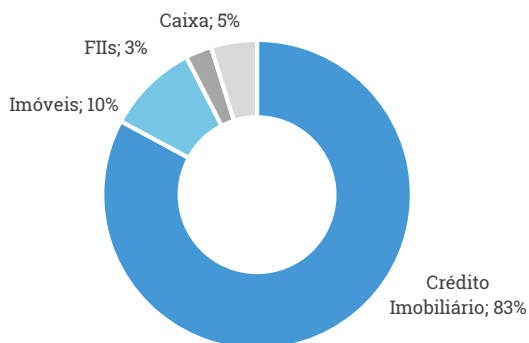
Portfólio de Fundos Imobiliários (FoF)¹

• FII Iridium (IRDM11)	-	46%
• MAC FII (DMAC11)	-	40%
• XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)	-	8%
• BC Fund FII (BRCR11)	-	7%

Total do Book: R\$ 21,93 MM

ATIVO	T	ULT	VAR	OCP	OVD	HORA
BRCR11		96,47	+0,16%	96,41	96,48	15:45
RNGO11	↓	85,45	+0,65%	85,45	85,46	15:40
XPCM11	↑	97,00	+0,73%	96,35	97,00	15:40
MXRF11	↓	11,58	+0,70%	11,58	11,59	15:45
XPLG11		101,40	-0,15%	101,40	101,73	15:45
XPML11		107,75	+0,61%	107,68	107,75	15:43
VISC11	↑	108,95	+0,69%	108,94	108,95	15:43
XPIN11	↓	119,23	+0,00%	119,10	119,89	15:45
VRTA11	↑	137,25	+0,92%	137,26	137,39	15:41
KNCR11		105,07	-0,05%	105,08	105,10	15:36
BCRI11	↑	115,34	+0,30%	115,33	115,34	15:44
RBVO11		44,19	+0,45%	44,19	44,76	15:10
FEXC11	↑	107,09	+0,08%	106,85	107,09	15:40
RNDP11		955,00	+0,52%	950,06	959,59	15:36
KNIP11		110,80	+0,04%	110,75	110,80	15:40
VSRE11	↑	106,30	+1,21%	106,26	106,30	15:43

Divisão por Estratégias¹



Portfólio de CRIs²

• 40 CRIs High Yield	-	85%
• 23 CRIs High Grade	-	15%
• 63 CRIs	-	100%

Total do Book: R\$ 629,70 MM



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 31 de dezembro de 2019

¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 31/12/2019). Permutas: páginas 9, 10 e 11. Carteira de FII: página 4. Divisão por estratégias: página 3.

²A classificação *High Yield/High Grade* representam a opinião do gestor acerca do risco de cada ativo.

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

Carteira do Fundo

Imobiliário Residencial | Informações dos projetos¹

Página 179 do Prospecto Preliminar



1

Vila Olímpia | SP

Início Obra: Ago/17
Entrega Obra: Nov/19
% Obra: 100,0%
% Vendas: 72,7%
Data de Lançamento:
Jun/17
% do FII no VGV: 26%
Investimento do FII:
R\$ 5,0mm

2

Campos do Jordão | SP

Início Obra: Mai/21
Entrega Obra: Jul/24
% Obra: 0,0%
% Vendas: 0,0%
Data de Lançamento:
Jun/20
% do FII no VGV: 15%
Investimento do FII:
R\$ 5,1mm

3

Vila Prudente | SP

Início Obra: Jun/18
Entrega Obra: Jun/20
% Obra: 73,9%
% Vendas: 86,3%
Data de Lançamento:
Set/17
% do FII no VGV: 22%
Investimento do FII:
R\$ 10mm

4

Jardins | SP

Início Obra: Jan/19
Entrega Obra: Mar/21
% Obra: 18,2%
% Vendas: 36,4%
Data de Lançamento:
Mai/18
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII:
R\$ 5,3mm

Portfólio Atual do Fundo

Nota: ¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 31/12/2019). Permutas: páginas 9 e 10

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

Carteira do Fundo

Imobiliário Residencial | Informações dos projetos¹

Página 179 do Prospecto Preliminar



5 Cambuí | SP

Início Obra: Nov/17
Entrega Obra: Mai/20
% Obra: 55,9%
% Vendas: 55,0%
Data de Lançamento: Out/16
% do FII no VGV: 10%
Investimento do FII: R\$ 1,8mm



6 Vila Mariana | SP

Início Obra: Dez/18
Entrega Obra: Jan/21
% Obra: 34,4%
% Vendas: 98,7%
Data de Lançamento: Mai/18
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R\$ 9,5mm



7 Paraíso | SP

Início Obra: Mai/19
Entrega Obra: Nov/20
% Obra: 24,5%
% Vendas: 86,6%
Data de Lançamento: Dez/17
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R\$ 6,8mm



8 Jd. América | GO

Início Obra: Nov/13
Entrega Obra: Jun/17
% Obra: 100,00%
% Vendas Resid. 91%
% Vendas Com.: 52%
Data de Lançamento: Nov/13
% do FII no Projeto: 88%
Investimento do FII: R\$ 18mm

Portfólio Atual do Fundo

Nota: ¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/12/2019). Permutas: páginas 9 e 10

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

Carteira do Fundo

Imobiliário Residencial | Informações dos projetos¹

Página 180 do Prospecto Preliminar



9

Perdizes | SP

Início Obra: Mar/20
Entrega Obra: Nov/22
% Obra: 0,0%
% Vendas: 0,0%
Data de Lançamento:
Fev/20
% do FII no VGV: 9%
Investimento do FII:
R\$ 9,0 MM

10

Moema | SP

Início Obra: Dez/20
Entrega Obra: Dez/22
% Obra: 0,0%
% Vendas: 0,0%
Data de Lançamento:
Abr/20
% do FII no VGV: 21%
Investimento do FII:
R\$ 15 MM

Portfólio Atual do Fundo

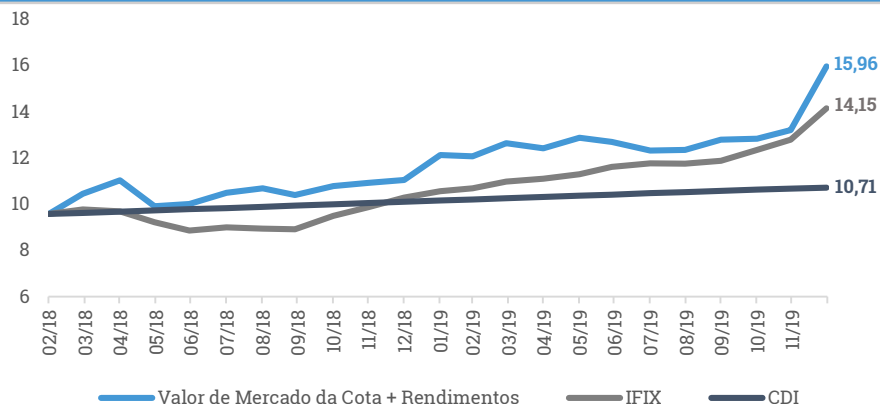
Nota: ¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/12/2019). Permutas: páginas 9 e 10

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

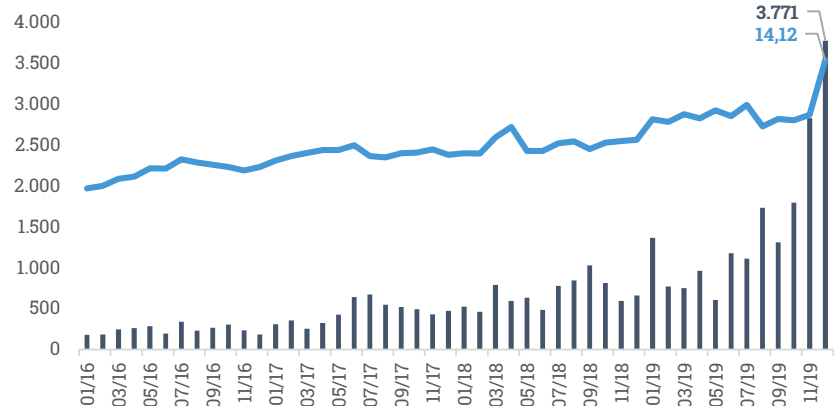
Histórico do Fundo

Página 180 do Prospecto Preliminar

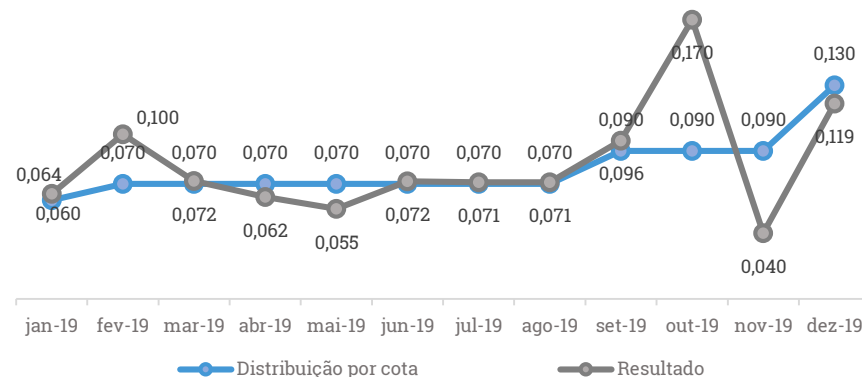
Rentabilidade vs CDI e IFIX^{1 2}



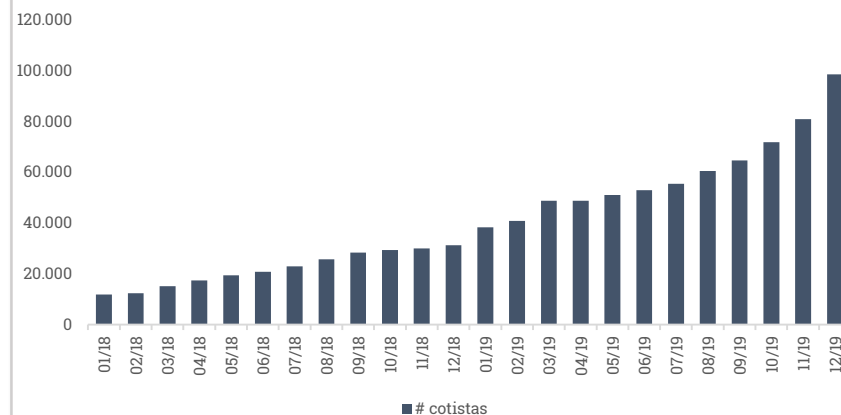
Evolução Valor Cota e Volume Negociado³



Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)³



Evolução Número de Cotistas²



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 31 de dezembro de 2019.

Nota: ¹Considerando uma mesma cota hipotética inicial de R\$ 9,58 em 28/02/2018, mesmo valor da cota de fechamento do Fundo nesta data. Rendimentos estão com gross-up de alíquota de 15%.

²Gráfico elaborado com base em dados obtidos junto à B3.

³Gráfico retirado do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 31/12/2019). Ambos os gráficos constam na página 2 do relatório gerencial.

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

Sumário

1 A Gestora e os Gestores do FII

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 Maxi Renda FII

4 **Características da Oferta**

5 Fatores de Risco

6 Contato

Características da Oferta

Capa do Prospecto Preliminar

Oferta	ICVM 400
Emissão	5ª (quinta) Emissão de Cotas do Maxi Renda FII
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Lefosse (Coordenador Líder) e I2a (Gestor)
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Integralização por Cota	R\$ 11,00 (onze reais), correspondente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por Cota
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 499.999.993,44 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos)
Quantidade Inicial de Cotas	47.036.688 (quarenta e sete milhões, trinta e seis mil, seiscentas e oitenta e oito)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.002,42 (dez milhões e dois reais e quarenta e dois centavos), correspondente a 940.734 (novecentas e quarenta mil, setecentas e trinta e quatro) cotas
Montante Mínimo por Investidor	R\$ 45.007,42 (quarenta e cinco milhões, sete reais e quarenta e dois centavos), correspondente a 4.234 (quatro mil, duzentas e trinta e quatro)

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

Características da Oferta

Capa e páginas 12, 24 e 31 do Prospecto Preliminar

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nessa hipótese, o Cotista que houver exercido seu Direito de Preferência e seu Direito de Sobras e/ou o Investidor da Oferta, terão devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Sobras e/ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3

Tipo e Prazo do Fundo

Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas

Ambiente de Distribuição e Negociação

As Cotas serão registradas (i) para distribuição no mercado primário no sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Características da Oferta

Páginas 29 e 48 do Prospecto Preliminar

Público Alvo

O público alvo da Oferta são os Investidores, assim entendidos como: (i) os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos; e (ii) os investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos.

Inadequação de Investimento

O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE O FUNDO ENCONTRA POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TER SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES. ALÉM DISSO, O FUNDO TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS NOVAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção “8. Fatores de Risco” constante na página 69 do Prospecto Preliminar.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Destinação dos Recursos¹

Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Página 175 do Prospecto Preliminar

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 20,0 milhões	IGPM + 12,00% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 2	R\$ 70,0 milhões	IPCA + 6,50% a.a.	Setor Industrial
CRI 3	R\$ 20,0 milhões	CDI + 4,25% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 4	R\$ 25,0 milhões	IPCA + 6,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 70,0 milhões	IPCA + 5,00% a.a.	BTS - Healthcare
CRI 6	R\$ 30,0 milhões	IPCA + 5,25% a.a.	Lajes Corporativas
CRI 7	R\$ 50,0 milhões	IPCA + 5,30% a.a.	Varejo Alimentar
CRI 8	R\$ 70,0 milhões	IPCA + 5,30% a.a.	BTS - Educação
CRI 9	R\$ 35,0 milhões	IPCA + 4,35% a.a.	BTS - Varejo
CRI 10	R\$ 45,0 milhões	IPCA + 6,00% a.a.	BTS - Educação
CRI 11	R\$ 35,0 milhões	IPCA + 5,25% a.a.	Condomínio Logístico
CRI 12	R\$ 30,0 milhões	CDI + 1,40% a.a.	Lajes Corporativas
Permuta 1	R\$ 15 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 20 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 20 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 20 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 15 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 6	R\$ 20 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 7	R\$ 15 milhões	INCC + 13,0 % a.a.	Permutas Financeiras

Nota:

(1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

(2) O pipeline acima é maior que o volume da oferta, dado que existe reinvestimento do principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo.

Fonte: XP Asset Management.

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

Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas

Página 176 do Prospecto Preliminar

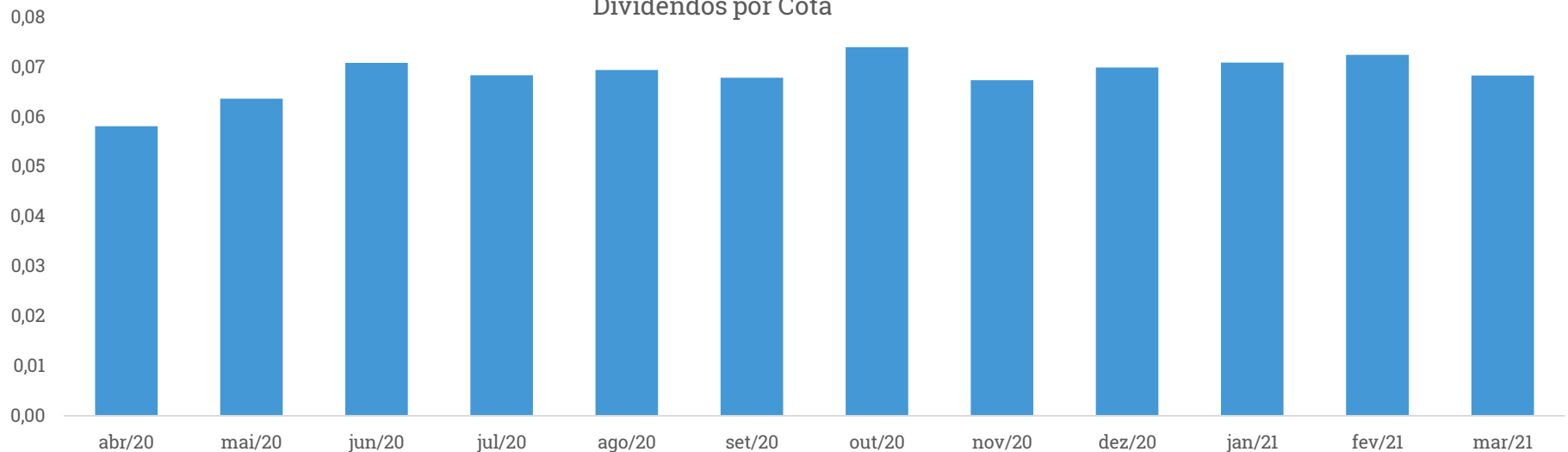


Fluxo de rendimentos médio esperado de R\$0,068 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses.



Para uma cota de subscrição de R\$11,00 já após custos de entrada representa um *Dividend Yield* esperado de 7,42%

Dividendos por Cota



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Fonte: XP Asset Management.

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

Cronograma Tentativo da Oferta

Página 54 do Prospecto Preliminar

Evento	Etapa	Data prevista
1.	Data da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	20/01/2020
2.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3 Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	23/01/2020
3.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	06/02/2020
4.	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	07/02/2020
5.	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/02/2020
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	18/02/2020
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	20/02/2020
8.	Encerramento do período de exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	21/02/2020
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e Início de negociação do Período de Sobras	21/02/2020
10.	Início do Período do Direito de Sobras Início do Período de Subscrição	26/02/2020

As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(1) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a subseção "6.27. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 51 do Prospecto Preliminar.

Cronograma Tentativo da Oferta

Página 54 do Prospecto Preliminar

Evento	Etapa	Data prevista
11.	Encerramento do Período do Direito de Sobras na B3	02/03/2020
12.	Encerramento do Período do Direito de Sobras no Escriturador	03/03/2020
13.	Data de Liquidação do Direito de Sobras	03/03/2020
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras	03/03/2020
15.	Encerramento do Período de Subscrição	04/03/2020
16.	Data de realização do Procedimento de Alocação	05/03/2020
17.	Data de Liquidação da Oferta	10/03/2020
18.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	11/03/2020

As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(1) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a subseção “6.27. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 51 do Prospecto Preliminar.

Sumário

1 A Gestora e os Gestores do FII

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 Maxi Renda FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

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

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

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os

Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor do Fundo;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Novas Cotas.

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 Novas 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Coordenador Líder, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Novas Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 Novas Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Novas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

A Instabilidade Política Pode Afetar Adversamente os Negócios Realizados nos Imóveis e Seus Resultados

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da

“Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzir ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

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. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Riscos Referentes à Emissão

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 10.000.002,42 (dez milhões, dois reais e quarenta e dois centavos), equivalentes a 940.734 (novecentas e quarenta mil, setecentas e trinta e quatro) Novas Cotas. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “*Risco Relativo à Concentração e Pulverização*” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

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 a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Emissão

O início da negociação das Novas Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação da Oferta e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco da Possibilidade de Devolução da Taxa de Distribuição Primária sem Qualquer Remuneração/Acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400/03, serão devolvidos ao Investidor (i) o valor por Nova Cota da 5ª Emissão de Cotas integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 5ª Emissão de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre a Taxa de Distribuição Primária não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Riscos Referentes ao Fundo

Riscos da Marcação a Mercado

Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, 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 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 assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, 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. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar

Fatores de Risco

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 pelo Administrador 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, 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. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, 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 até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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 poderão afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será realizada de forma 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 Novas Cotas.

Risco de Amortização Antecipada das Cotas Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, 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 Novas Cotas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem 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.

Risco de Diluição da Participação do Cotista

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

reduzida.

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, o que acarretará na 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.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Risco de Conflito de Interesses

A Política de Investimento estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a estes ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo ao Administrador, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo

econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Ainda que aprovada pela da Assembleia Geral de Cotistas, tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

Riscos Ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos

Fatores de Risco

inerentes a: (i) descumprimento da 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) da Assembleia Geral de Cotistas 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 Novas Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar
Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. 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 Novas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. 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. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. 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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando

negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas. 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. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 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.

Riscos Relativos às Receitas e Despesas Projetadas dos Imóveis Alvo

As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

Risco de Desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

Riscos 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Novas Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo

Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Novas Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado 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 Novas Cotas.

Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a rentabilidade das Novas Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, 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. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, 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 imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco Tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal,

inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada 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 do Administrador 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, CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. 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, 50 (cinquenta) 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 deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco Relacionado à Liquidez das Novas Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

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 da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas 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 Novas Cotas no momento que desejar.

Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Nova Cota no mercado secundário neste curto prazo.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

Risco Operacional

Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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.

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 Imobiliários 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; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco Jurídico e Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

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 diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de 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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá 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 o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e

de resgate das Novas Cotas.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

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

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas 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 sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez

Os Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, considerando que o Fundo investe parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de Crédito a que Estão Sujeitos os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no Prospecto Preliminar, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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.

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor 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.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, 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 Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Novas Cotas.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário

Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A análise do potencial

econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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 Novas Cotas.

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, 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 ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários 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 imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e 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 Novas Cotas.

Fatores de Risco

Páginas 69 a 83 do Prospecto Preliminar

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do de tais veículos investidos pelo Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao fundo e aos seus Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Maxi Renda FII
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato**

Contato



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Guilherme Gatto
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Pedro Ferraz

+55 11 4871-4401

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer

+55 11 3075-0554

Informações Adicionais

Página 91 do Prospecto Preliminar

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

- **Administrador:**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”)

- **Coordenador Líder:**

www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Maxi Renda – Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

- **CVM:**

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

- **B3:**

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 5ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

Informações Adicionais

Páginas 91 e 92 do Prospecto Preliminar

O Aviso ao Mercado será disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- **Administrador:**

<https://www.btgpactual.com/> (neste website clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

- **Coordenador Líder:**

www.xpi.com.br (neste website clicar em neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Maxi Renda – Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado/Anúncio de Início/ Anúncio de Encerramento”)

- **CVM:**

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

- **B3:**

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 5ª Emissão” e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento)