



Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante total de, inicialmente, até
R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais)

Classificação ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários

Gestor



Coordenador Líder e Administrador



Coordenador Contratado



Assessor Legal



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Disclaimers da Oferta

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), pela **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.** ("Coordenador Contratado") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") e pela **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.** ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo (conforme definido abaixo), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Oferta", "Cotas", e "Fundo", respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo.

O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto aos Coordenadores, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, administrador do Fundo ("Administrador"), o Gestor, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e/ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário 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. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NA OFERTA TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO. CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

AGENDA

1. A Gestora
2. O Fundo
3. Características da Oferta



1. A Gestora



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

REC Gestão de Recursos – Visão Geral

Gestora de Fundos Imobiliários

1.

RECR11 – FII REC Recebíveis Imobiliários

Patrimônio Líquido: **2,3 Bilhões**
+ **166 Mil** Investidores

2.

RECT11 – FII REC Renda Imobiliária

Patrimônio Líquido: **777,2 Milhões**
+ **54 Mil** Investidores

3.

RELG11 – FII REC Logística

Patrimônio Líquido: **148,8 Milhões**
+ **4.2 Mil** Investidores

4.

FAMI11 – FII REC FAMI (CRI Cotas Amortizáveis)

Patrimônio Líquido: **83,8 Milhões**
+ **1.6 Mil** Investidores

5.

RECM11 – FII REC Multiestratégia

Patrimônio Líquido: **80,2 Milhões**
+ **620** Investidores

6.

RECD11 – FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis

Patrimônio Líquido: **53,3 Milhões**
+ **170** Investidores



R\$ 3,5 bilhões
SOB GESTÃO



+225 mil
investidores

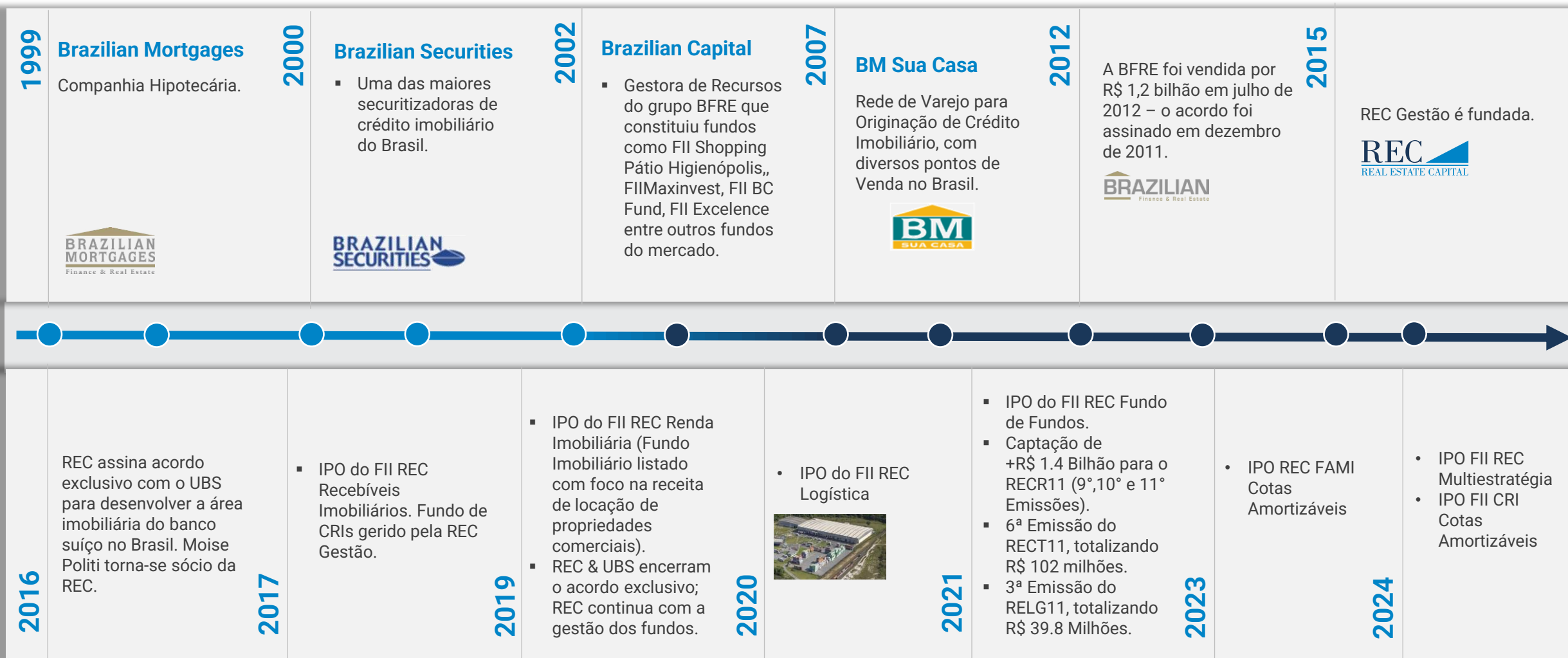


6 fundos
de investimentos



19
profissionais

Histórico dos Sócios & Fundação da Real Estate Capital



Fonte: REC Gestão e Apresentação Institucional (<https://www.brtrust.com.br/wp-content/uploads/2018/08/Apresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf>)

CONFIDENCIAL 6

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Time de Gestão Experiente no Setor Imobiliário



Moise Politi

Com 43 anos de experiência, foi sócio fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate – BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest. Participou da criação do primeiro Fundo de Fundos Imobiliário do Brasil e foi **responsável por mais de 50 operações de FIs no Brasil, totalizando mais de R\$ 15 bilhões**. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. Engenheiro civil, graduado pela Escola de Engenharia Mauá, realizou cursos em Harvard Business School e London Business School. Moise é autorizado pela CVM para atuar como Gestor e Consultor de Carteira de Valores Mobiliários.



Frederico Porto

Com 25 anos de experiência, é advogado no Brasil e EUA. No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (securitizadora) e Brazilian Mortgages (companhia hipotecária). Supervisionou mais de 177 emissões de CRIs, totalizando mais de R\$ 1,2 bi e foi responsável pelas equipes de Produto Imobiliário e Engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões em 2011 em crédito imobiliário.

Atuou por 12 anos nos EUA no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (Finanças Estruturadas) e, posteriormente, por 7 anos na GMAC/Rescap (atual Ally Financial). No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de tesouraria, mercado de capitais e financiamentos imobiliários nos EUA, Canada, México, Chile, Europa Continental e Austrália (**totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas**).

Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e é palestrante regular no International Housing Finance Program da Wharton School / Samuel Zell & Robert Lurie Real Estate Center.



Marcos Ayala, CFA, CGA

Com 21 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é sócio e co-fundador da REC. É gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e *private equity* em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em *private equity* na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Anteriormente, trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.



Max Fujii

Com 25 anos de experiência, é formado em administração. Trabalhou no Banco Itaú, Brazilian Mortgages e Banco Pan.

Experiência em gestão de risco, com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas e processos de crédito no segmento imobiliário. Atuou no desenvolvimento de produtos relacionados a crédito imobiliário e possui vasta experiência na avaliação de portfolios de crédito imobiliário, tendo participado ativamente na *due diligence* das aquisições, pelo Itaú, do Banestado, Banespa, Sudameris e Bank Boston.



Experiência em Fundos Imobiliários

2024
R\$ 84 milhões



FII REC Multiestratégia

2024
R\$ 54 milhões



FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis

2023
R\$ 125 milhões



FII REC – FAMI fundo de CRI

2017 – 2022
R\$ 2,6 bilhões



FII REC – Recebíveis Imobiliários

2019 – 2022
R\$ 807 milhões



FII REC Renda Imobiliária

2020 – 2021
R\$ 133 milhões



FII REC Logística

2013
R\$ 219 milhões



5ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos

2012
R\$ 215 milhões



VBI FL 4.440

2012
R\$ 222 milhões



Shopping Jardim Sul

2011
R\$ 100 milhões



Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul

2011
R\$ 137 milhões



Edifício Thera Corporate

2011
R\$ 125 milhões



Excellence – Fundo de CRIs

2011
R\$ 115 milhões



4ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos

2010
R\$ 367 milhões



BC Fund

2010
R\$ 167 milhões



Edifício Campus Faria Lima

2009
R\$ 100 milhões



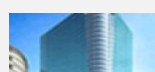
Shopping Parque Dom Pedro

2007
R\$ 65 milhões



Hotel Maxinvest

2004
R\$ 104 milhões



Torre Almirante

2003
R\$ 105 milhões



Almirante Barroso

2001
R\$ 380 milhões



Torre Norte

1999
R\$ 40 milhões



Shopping Pátio Higienópolis



2. O Fundo



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Principais Vantagens do Fundo

REC – Gestão Comprovada em FII's de CRIs

RECR11 – um dos maiores FII's de CRIs do mercado

FAMI11- FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2023 (R\$ 125 milhões)

RECD11 – FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2024 (R\$ 54 milhões)

Retorno ajustado ao risco

Spread médio de mais de 200 bps acima dos títulos públicos e isento de imposto de renda para cotistas elegíveis, de acordo a legislação vigente.

Exposição a uma carteira de **diversos** créditos imobiliários e com **robustas** estruturas de **garantias reais**.

01

02

03

04

05

06

Cota Amortizável

Devolução do principal investido via amortização da cota (semestralmente).
Amortizações a partir do 18º mês.

Oportunidade de Ingresso

Terceiro fundo da REC e do mercado com o modelo de amortização semestral de cotas e com exposição a crédito privado com garantias reais imobiliárias.

Pagamentos **mensais de dividendos**.

Processo de Investimento

1º Análise de investimento

- ✓ Análise qualitativa do ativo-alvo;
- ✓ Análise do mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- ✓ *Due diligence* do ativo (jurídica e financeira);
- ✓ Análise do histórico do ativo;
- ✓ Visita aos ativos;
- ✓ Projeções financeiras de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários.



2º Comitê de Investimento

- ✓ Composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco, impacto na volatilidade e impacto financeiro da nova alocação no portfólio;
- ✓ Decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo;
- ✓ Decisões por unanimidade de todos os membros do Comitê de Investimento.

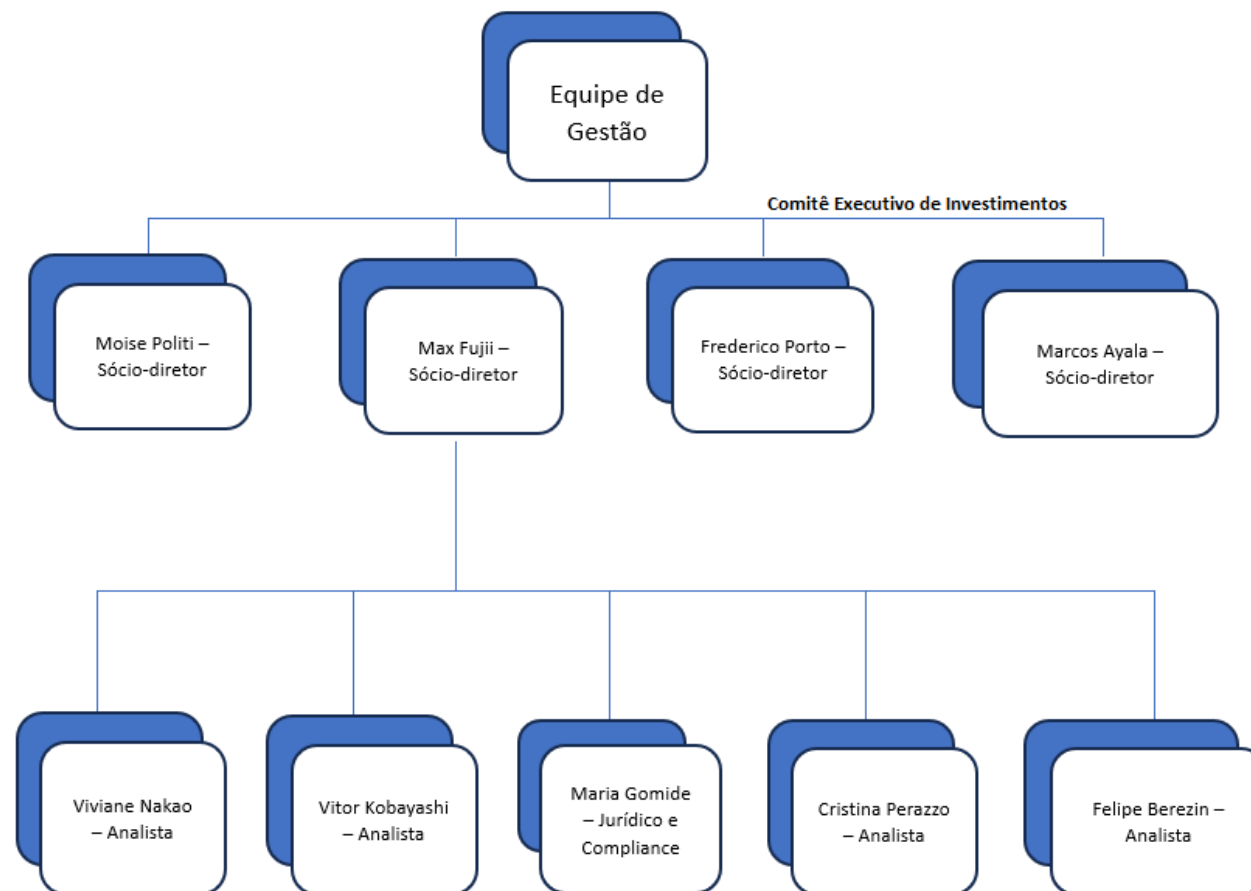


3º Monitoramento

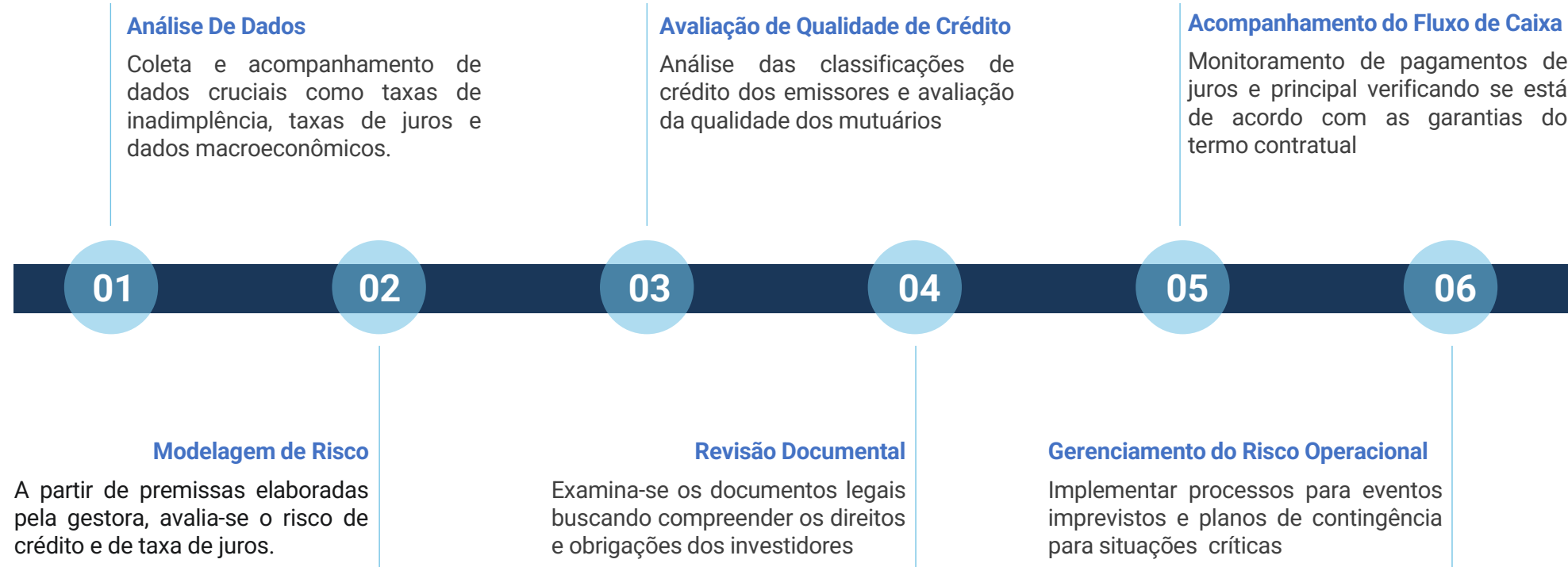
- ✓ Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento;
- ✓ Visita periódica aos ativos e players envolvidos na operação;
- ✓ Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco.



Equipe Dedicada às Estratégias de Crédito



Detalhamento do Monitoramento





3. Características da Oferta



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Características do Fundo

| | |
|-------------------------|--|
| Fundo | REC ONE FII RESPONSABILIDADE LIMITADA |
| Volume | R\$ 60 milhões + 25% de Lote Adicional |
| Retorno Alvo | CDI + 2,0% a.a. |
| Prazo do Fundo | 4 anos Podendo ser estendido em 1 ano a critério da gestora. |
| Pagamento de Dividendos | Mensal |
| Público Alvo | Investidor Qualificado |
| Taxa de Adm. e Gestão: | 1,20% a.a. 1,0% a.a. taxa de Gestão; 0,15% a.a. taxa de Administração e; 0,05% a.a. taxa de Escrituração. ¹ |

(1) O valor mínimo mensal para a taxa de Administração e Escrituração, combinadas, é de R\$20.000,00.

Highlights do Fundo

Cota Amortizável: Retorno Semestral do Principal.
Amortizações semestrais a partir do mês 18.

Rendimento Mensal **Isento de IR**

Retorno ajustado ao risco: Spread médio de mais de 200 bps acima dos títulos públicos e isento de imposto de renda.

Originação e Portfolio Exclusivo
Alta capacidade de originação.

Fundo Cetipado | Baixa Volatilidade
Marcação mensal na cota patrimonial.

Duration (média ponderada): 2,87 anos.

Prazo Determinado
Devolução de principal até o final do prazo do Fundo.

CONFIDENCIAL 15

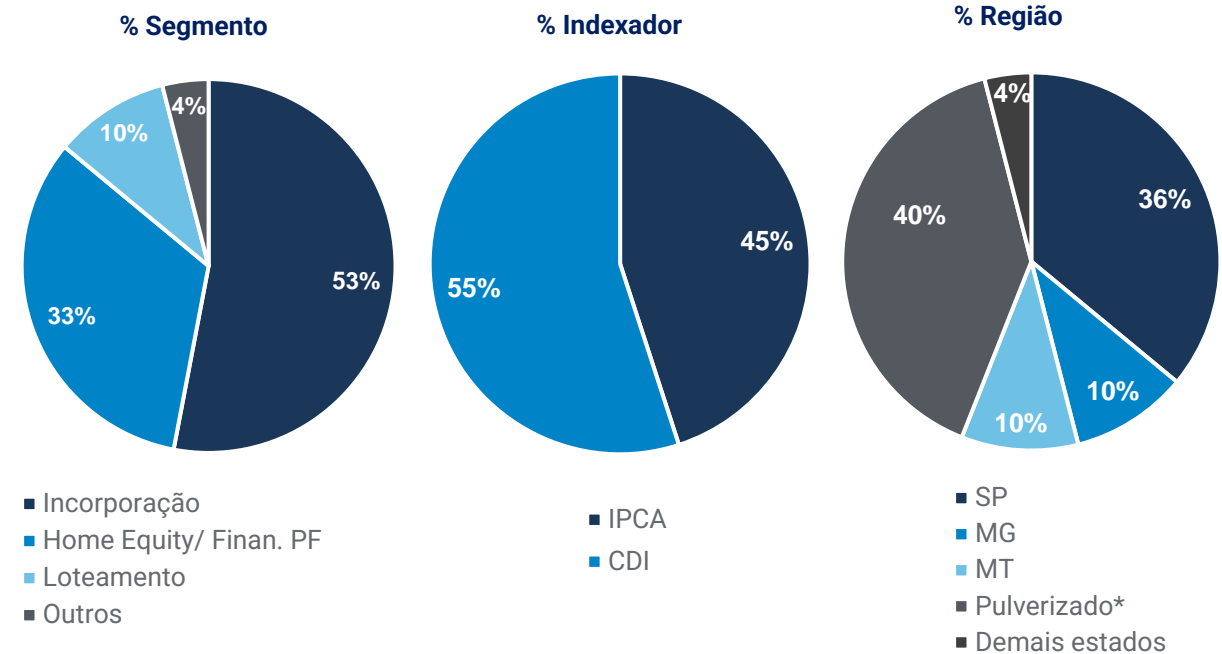
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

A rentabilidade esperada não deve ser considerada como garantia de rentabilidade futura, em nenhum momento ou sob qualquer hipótese.

Pipeline Indicativo

| # | Indexador | Taxa de Juros MTM (% a.a.) | Volume | Peso (%) |
|----|-----------|-------------------------------|-------------------|-------------|
| 1 | IPCA | 9,00% | 6.000.000 | 10,0% |
| 2 | IPCA | 9,00% | 6.000.000 | 10,0% |
| 3 | CDI | 3,09% | 6.000.000 | 10,0% |
| 4 | IPCA | 8,50% | 6.000.000 | 10,0% |
| 5 | IPCA | 8,50% | 6.000.000 | 10,0% |
| 6 | CDI | 3,00% | 6.000.000 | 10,0% |
| 7 | IPCA | 8,06% | 2.000.000 | 3,3% |
| 8 | CDI | 5,36% | 6.000.000 | 10,0% |
| 9 | CDI | 4,50% | 6.000.000 | 10,0% |
| 10 | CDI | 3,50% | 3.700.000 | 6,2% |
| 11 | CDI | 1,80% | 3.000.000 | 5,0% |
| 12 | CDI | 1,30% | 1.250.000 | 2,1% |
| 13 | CDI | 2,00% | 1.050.000 | 1,8% |
| 14 | IPCA | 9,82% | 1.000.000 | 1,7% |
| | | | 60.000.000 | 100% |

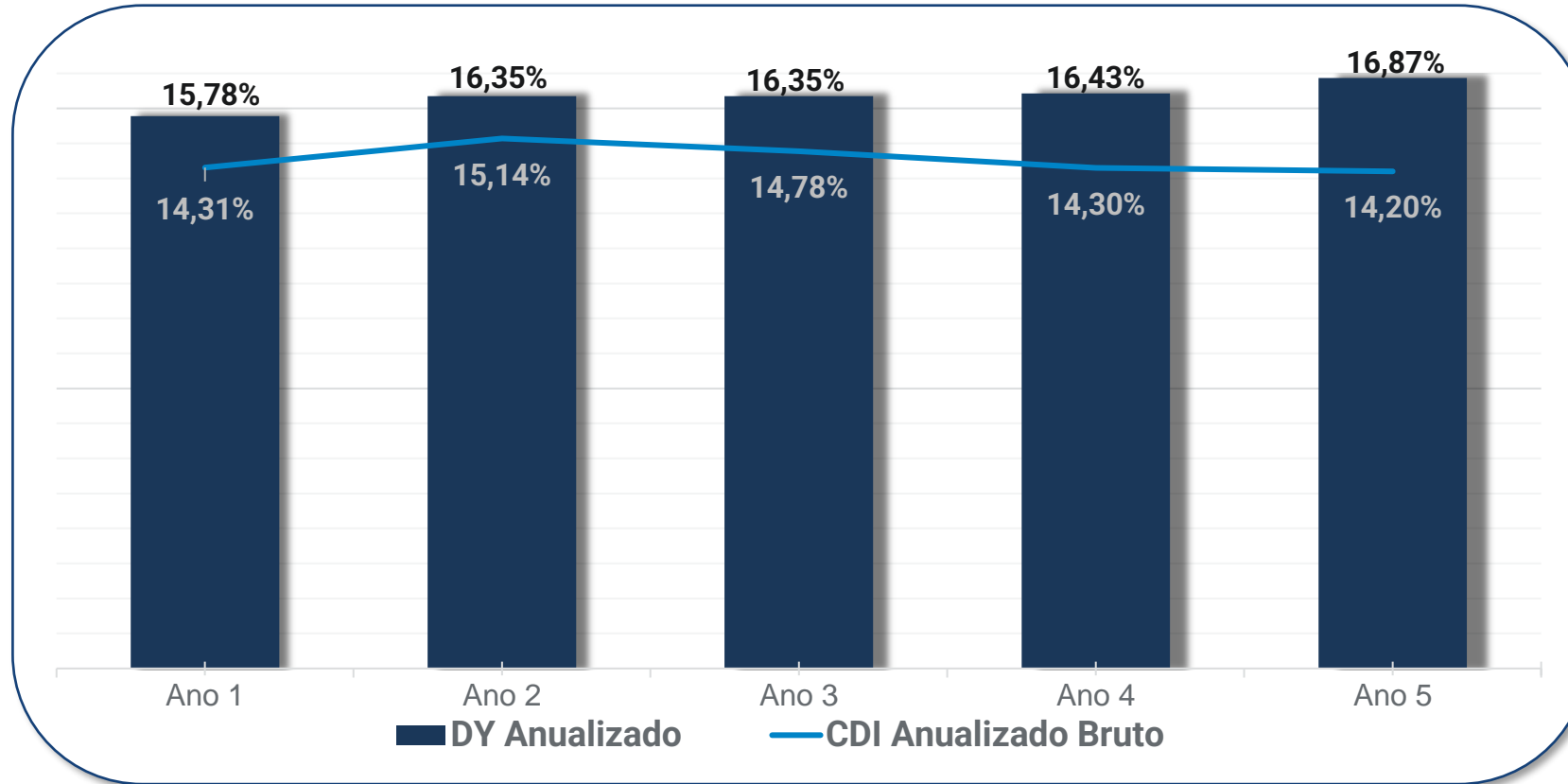
| Indexadores dos CRIs | % Share | % Cupom (a.a.) |
|----------------------|---------|----------------|
| IPCA | 45,0% | 8,74% |
| CDI | 55,0% | 3,57% |



*Pulverizado: Regiões de atuação e garantias espalhadas pelo Brasil.

Retorno Portfolio

Projeção do CDI de acordo com as curvas da B3 no dia 31/01/2025



A RENTABILIDADE PASSADA E A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO CONSTITUEM SUGESTÃO, GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. RESULTADOS FUTUROS ESTÃO SUJEITOS A VARIÁVEIS ECONÔMICAS E MERCADOLÓGICAS E NÃO PODEM SER GARANTIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÃO, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo

A rentabilidade esperada não deve ser considerada como garantia de rentabilidade futura, em nenhum momento ou sob qualquer hipótese.

| | Emissão | Período 1 | Período 2 | Período 3 | Período 4 | Período 5 | Total |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| # cotas ¹ | 6.000.000 | | | | | | |
| Pat. Líquido (final período) | 60.000.000 | 57.777.499 | 44.898.655 | 38.046.523 | 30.876.228 | 0 | |
| Dividendos distribuídos | | 8.609.196 | 8.075.437 | 6.584.338 | 5.553.730 | 4.551.290 | 33.373.990 |
| Dividendo/ cota | | 1,43 | 1,35 | 1,10 | 0,93 | 0,76 | 5,56 |
| Dividendo Yield (% a.a.) ² | | 15,78% | 16,35% | 16,35% | 16,43% | 16,87% | 16,36% |
| Valor amortizado | | 0 | 12.878.844 | 6.852.131 | 7.170.295 | 30.876.228 | 57.777.499 |
| Amortização/ cota | | 0,00 | 2,15 | 1,14 | 1,20 | 5,15 | 9,63 |
| Dividendo + Amortização | | 8.609.196 | 20.954.281 | 13.436.469 | 12.724.025 | 35.427.518 | 91.151.489 |
| Amortização/ cota | | 1,43 | 3,49 | 2,24 | 2,12 | 5,90 | 15,19 |
| PL Médio do período | | 58.425.728 | 52.996.673 | 43.204.439 | 36.274.929 | 29.018.391 | 43.262.982 |
| CDI ³ | | 14,31% | 15,14% | 14,78% | 14,30% | 14,20% | 14,55% |
| CDI (líquido de IR) ⁴ | | 12,17% | 12,87% | 12,56% | 12,15% | 12,07% | 12,36% |
| Retorno Portfolio (CDI + spread) | | 147 bps | 121 bps | 157 bps | 214 bps | 267 bps | 181 bps |
| Retorno Portfolio (CDI líquido IR + spread) | | 361 bps | 348 bps | 379 bps | 428 bps | 480 bps | 399 bps |

(1) Estudo elaborado com a cota a R\$ 10,00.

(2) Dividend yield calculado sobre o patrimônio líquido médio do período e capitalizado para fins de comparação com CDI.

(3) Base: Taxas referenciais BM&FBOVESPA - 31/01/25.

(4) Alíquota IR: 15,0%.

Cronograma

| Ordem dos Eventos | Evento | Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾ |
|-------------------|--|---------------------------------|
| 1 | Registro automático da Oferta junto à CVM | 08/04/2025 |
| 2 | Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo e Lâmina | 08/04/2025 |
| 3 | Início das apresentações a potenciais Investidores | 08/04/2025 |
| 4 | Início do Período de Reservas | 09/04/2025 |
| 5 | Nova Disponibilização do Prospecto e Lâmina | 10/04/2025 |
| 6 | Encerramento do Período de Reservas | 24/04/2025 |
| 7 | Data da Liquidação da Oferta | 28/04/2025 |
| 8 | Data máxima para divulgação do Anúncio do Encerramento | 06/10/2025 |

⁽¹⁾As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Fatores de Risco

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental. 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 Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os Coordenadores, os Cotistas do Fundo, o Administrador ou o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão: (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Fatores de Risco

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de Crédito. Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Fatores de Risco

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo. O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto Definitivo.

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

Fatores de Risco

Riscos Tributários. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Fatores de Risco

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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Risco de mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Imobiliários que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas, no mercado secundário, poderá ser adversamente afetado. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Fatores de Risco

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos regulatórios. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco imobiliário. Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo, especialmente por meio dos Ativos Imobiliários, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m); e/ou (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), dentre outros.

Fatores de Risco

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo. Os Ativos Imobiliários componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas, no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Fatores de Risco

Risco de desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

Fatores de Risco

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

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” (PÁGINAS 16 A 35 DO PROSPECTO DEFINITIVO).

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.