

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VALORA RE III **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

No montante de, inicialmente,
R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)



VALORA
INVESTIMENTOS
Gestora

xp investimentos
Coordenador Líder

BTGPactual
Administradora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“**Coordenador Líder**”) e pela Valora Gestão de Investimentos Ltda. (“**Gestora**”), na qualidade de gestora do Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da primeira emissão do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Primeira Emissão**” 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 preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) (assim como o prospecto definitivo da oferta, quando disponível (“**Prospecto Definitivo**”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, 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 Preliminar (assim como no Prospecto Definitivo, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto Preliminar (assim como o Prospecto Definitivo, quando disponível) poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, administradora do Fundo (“**Administradora**”), a Gestora, 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 Preliminar (assim como no Prospecto Definitivo, quando disponível), 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.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações de Regulados”, 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 “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar em “Documentos Eventuais” e, na página seguinte, clicar em “Exemplar do Regulamento”).

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 Preliminar (assim como do Prospecto Definitivo, quando disponível) e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO, OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS QUE POSSAM SER FORMULADAS PELA CVM.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 A Valora Investimentos
- 2 Estratégia de Gestão
- 3 Características da Oferta
- 4 Fatores de Risco
- 5 Contato

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

VALORA INVESTIMENTOS

Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa missão é proporcionar investimentos com resultados consistentes e resiliência, focando em produtos estruturados, usando como estratégia de valor coerência e fundamentos para um perfil de médio/longo prazo
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs e *Private Equity*
- ✓ **Estratégia de Valor:** conservadorismo, coerência e fundamentos
- ✓ Permanente busca por **complementaridade**, disposição associativa
- ✓ Experiência de **Gestão Empresarial** como diferencial de valor



R\$3,1 bi sob gestão



14 fundos



21 colaboradores



+ de 3000 investidores



+ de 20 parceiros de distribuição



+ de 5 plataformas de distribuição

Fonte: Valora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perfil do Gestor

- ✓ Fundada em 2005, a Valora Gestão de Investimentos tem um DNA que condensa experiências empresariais e financeiras, oferecendo produtos que dão ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos consistentes e a criação de valor para seus clientes
- ✓ Sócios e executivos com ampla experiência nos setores imobiliário e financeiro
- ✓ Capital proprietário da gestora investido em todas as estratégias

(Páginas 66 e 67 do Prospecto)



FUNDOS DE CRÉDITO PRIVADO

- ❑ Estruturação e gestão de fundos: FIM, FIC FIM, Previdência, FIDCs, Club Deals



FUNDOS ESTRUTURADOS DE CRÉDITO

- ❑ Soluções com produtos exclusivos para empresas e clientes
- ❑ Foco em soluções de capital de giro
- ❑ Criação de valor na relação risco/retorno diferenciada dos produtos



FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- ❑ Foco em operações estruturadas lastreadas em ativos e/ou projetos imobiliários
- ❑ Desenvolvimento de produtos de investimento e de crédito inovadores
- ❑ Sólido conhecimento do mercado imobiliário



PRIVATE EQUITY

- ❑ Investimento em empresas do setor energético, visando fomentar seu crescimento através de extensa rede de relacionamentos empresariais da Valora, de sua experiência em governança corporativa e em gestão empresarial

Fonte: Valora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Organograma

(Página 71 do Prospecto)



Fonte: Valora

6

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

Equipe e Experiência da Gestora

(Página 68 do Prospecto)

Daniel Pegorini – Diretor-Presidente, Sócio e Gestor de fundos

Auditor na Price Waterhouse de 1993 a 1996, atuou no Banco Garantia / Credit Suisse First Boston de 1996 a 2002 na área de *Debt Capital Markets*, tendo sido designado *key-employee* na transação de venda do Banco Garantia. Sócio-Fundador da Valora (2002), atuou por mais de 7 anos em operações de reestruturação e recuperação de empresas, nos cargos de Diretor Executivo, Financeiro, Comercial e Coordenador de Reestruturação. Além disso, participou de processos de estruturação de operações financeiras em valor superior a R\$ 2 bilhões. Fundador da Valora Gestão de Investimentos (2005), sendo seu CEO desde então, é Gestor de Carteiras de Investimento (CVM) desde 2007. Daniel é administrador de empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas (FGV), e participa como Conselheiro em diversas empresas.

Alessandro Vedrossi – Diretor / Sócio responsável pela Área Imobiliária

Com mais de 20 anos de experiência no mercado de investimento e financiamento imobiliário, atuou na GMAC-RFC (General Motors) entre 2000 e 2008, com passagens pelos Estados Unidos (2003/2004) e México (2005/2006). Responsável pela aquisição de companhias de securitização no Brasil e no Chile, atuou por 2 anos no mercado americano de securitização imobiliária, participando de operações num montante total de mais de US\$14 bilhões. Entre 2008 e 2015, foi Diretor Executivo da Brookfield Incorporações, responsável pelas áreas de incorporação e negócios – desenvolvendo projetos imobiliários com VGV de mais de R\$ 20 bilhões, com passagem também pelas áreas de M&A, relações com investidores e financeira. Vedrossi é engenheiro civil pela Escola Politécnica da USP e tem mestrado em real estate pela mesma instituição. É membro-fundador do Comitê de Mercado do Núcleo de *Real Estate* da Poli-USP e membro do *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS).

Diego Coelho – Diretor / Sócio responsável pela Área de Renda Fixa e Crédito Privado

Na Valora desde 2007, Diego trabalhou anteriormente na Braskem e na mesa de operações financeira da Copesul, de 2000 a 2007. Gestor habilitado pela CVM com sólida experiência em investimentos líquidos, participações, crédito e operações estruturadas. Diego é Administrador de Empresas, formado pela UFRGS, Pós-Graduado em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e com Extensão na área de Investimentos em Wharton.

Fonte: Valora

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

Equipe e Experiência da Gestora

(Página 69 do Prospecto)

Misak Pessoa – Diretor / Sócio, Risco e Compliance

Na Valora desde 2010, anteriormente Misak trabalhou na Pentágono Trust como coordenador da área operacional de Fundos, na Arsenal Investimentos, no Itaú e no Banco Bilbao Vizcaya como analista de *Back-Office*. Misak é formado em Administração de Empresas pela Universidade Paulista e com MBA pelo Ibmecc (Insper).

José Eduardo Varandas – Sócio, Área Imobiliária

Com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, iniciou sua carreira em 2001 na área técnica trabalhando com cálculo estrutural e planejamento de obras. Em 2005 ingressou na CB Richard Ellis na área de investimentos, onde participou do levantamento de recursos para o mercado comercial corporativo em transações que somaram mais de US\$ 600 milhões. Em 2007, atuou na GMAC-RFC como responsável pela modelagem financeira dos produtos de investimentos e pelo acompanhamento do portfólio. Em 2008, depois de passar pela área de negócios imobiliários do Unibanco, ingressou na Brookfield Incorporações, criando a área de Inteligência de Mercado e de Investimentos, onde acompanhou mais de 200 projetos com valor total de R\$ 20 bilhões. Participou ativamente dos processos de M&A, Planejamento Estratégico e Business Intelligence da companhia, com passagem pelo Rio de Janeiro (2013/2014) quando foi responsável pela área de novos negócios. Varandas é formado em edificações pela Federal de São Paulo, engenharia civil pela Universidade Mackenzie e é mestre em Real Estate pela Escola Politécnica da USP.

Carlos Sartori – Sócio, Crédito Privado

Na Valora Gestão de Investimentos desde 2009, Carlos Sartori é responsável pela gestão de FIDCs e atua também na estruturação de produtos de crédito. Desde que ingressou no Grupo Valora, em 2006, participou do processo de reestruturação de diversas empresas do grupo, atuando como analista financeiro e coordenador de equipes, além de ter sido responsável pela área de Planejamento do Grupo Valora. Carlos Sartori é Engenheiro Eletrônico formado pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).

Juliana Pedroza – Relação com Investidores

Iniciou sua carreira profissional em 2004, com passagem pelo Banco Bradesco (Tesouraria), Banif Asset (*Back Office*), Perfin (*Middle Office*) e Deloitte (Negócios). Em março de 2009 integrou a equipe da Valora Investimentos como responsável pela Área de Relação com Investidores. Tem certificação CPA-20, Habilitado Agente Autônomo pela Ancord e Profissional de Operações BM&FBOVESPA.

Fonte: Valora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 A Valora Investimentos
- 2 **Estratégia de Gestão**
- 3 Características da Oferta
- 4 Fatores de Risco
- 5 Contato

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

Processo de Gestão

(Página 71 do Prospecto)

ORIGINAÇÃO

- ❑ Originação proprietária através da vasta rede de relacionamentos da Valora com agentes de mercado
- ❑ Parceiros (securitizadoras, *brokers*, bancos, boutiques, *investment banks*, *assets* e outros)
- ❑ Mercados primário e secundário

SELEÇÃO DE ATIVOS E ESTRUTURAÇÃO

- ❑ Ativos que proporcionem relação de risco e retorno favorável
- ❑ Capacidade de análise detalhada das condições de mercado e das garantias imobiliárias, além de todas as variáveis financeiras e econômicas da transação
- ❑ Participação ativa na definição das condições gerais e detalhes da operação, como escolha e constituição das garantias

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

- ❑ Profunda discussão das características da operação
- ❑ Análise do retorno ajustado pelo risco do ativo
- ❑ Aprovação unânime

UNDERWRITING

- ❑ Análise e discussão dos documentos da operação
- ❑ *Due diligence* jurídica e financeira

GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO

- ❑ Acompanhamento constante da evolução das garantias, índices de cobertura e demais aspectos
- ❑ Proximidade com as empresas tomadoras de crédito, afim de identificar potenciais riscos futuros
- ❑ Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia de Alocação

(Página 72 do Prospecto)

FOCO NA MANUTENÇÃO DE UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO DOS COTISTAS

CRIs com *rating* superior a A- (S&P, Fitch ou Moody's)

- ❑ Mercado primário
- ❑ Mercado secundário

- ❑ Remuneração vinculada ao CDI ou índices de inflação
- ❑ Operações que propiciem retornos acima do *benchmark*
- ❑ Oportunidade de arbitragem no secundário

CRI com garantia real imobiliária

- ❑ Mercado primário

- ❑ Remuneração vinculada ao CDI ou índices de inflação
- ❑ Escolha e/ou estruturação de ativos que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada
- ❑ Alavancagem da capacidade de originação proprietária

Ativos de Liquidez

- ❑ Alocação do caixa

- ❑ FIs com grande liquidez que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora
- ❑ LCIs de grandes bancos
- ❑ Oportunidade de desenvolvimento do mercado de LIGs

As informações constantes acima se referem à Estratégia de Alocação dos recursos do Fundo, e não ao compromisso da Valora de investir os recursos do Fundo exclusivamente em referidos ativos com as características acima, sendo que todo e qualquer investimento dos recursos do Fundo pela Valora será realizado de acordo com os Critérios de Elegibilidade e demais pontos constantes no Regulamento do Fundo. 11

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 A Valora Investimentos
- 2 Estratégia de Gestão
- 3 Características da Oferta
- 4 Fatores de Risco
- 5 Contato

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade do Fundo

(Página 151 do Prospecto)

PIPELINE INDICATIVO							
Ativo	Volume (R\$mil)	Indexador	Spread	Prazo (meses)	Risco	PMT	Mês de Alocação
A	5.000	CDI +	2,50%	60	corporativo	mensal	1
B	5.000	CDI +	4,50%	48	corporativo	mensal	1
C	1.000	CDI +	0,25%	84	corporativo	mensal	1
D	1.500	CDI +	1,00%	60	corporativo	mensal	1
E	1.000	CDI +	1,50%	50	corporativo	mensal	1
F	1.500	CDI +	0,40%	36	corporativo	mensal	1
G	2.500	CDI +	2,00%	42	corporativo	mensal	1
H	1.000	CDI +	0,60%	24	corporativo	mensal	1
I	1.500	CDI +	1,00%	30	corporativo	mensal	1
J	10.000	IPCA +	7,00%	96	corporativo	mensal	1
K	10.000	IGPM +	7,00%	96	corporativo	mensal	1
L	5.000	CDI +	5,00%	48	corporativo	mensal	2
M	5.000	CDI +	3,00%	60	corporativo	mensal	3
N	8.000	IPCA +	9,00%	156	pulverizado	mensal	3
O	10.000	IGPM +	7,50%	132	pulverizado	mensal	3
P	7.500	CDI +	3,00%	48	corporativo	mensal	4
Q	4.000	CDI +	4,50%	48	corporativo	mensal	4
R	7.500	CDI +	4,00%	48	corporativo	mensal	5
S	7.500	IPCA +	8,00%	120	pulverizado	mensal	6

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NESTE SLIDE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

13

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade do Fundo

(Página 152 do Prospecto)

Resumo da projeção de resultados anuais do Fundo

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido	95.500.000	95.500.000	95.500.000	95.500.000	95.500.000
CRI	94.500.000	94.500.000	94.500.000	94.500.000	94.500.000
Ativos de Liquidez	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Receitas	9.621.021	10.741.555	10.741.555	10.741.555	10.741.555
Custos e Despesas	(1.397.446)	(1.621.553)	(1.621.553)	(1.621.553)	(1.621.553)
Resultado Líquido FII	8.223.575	9.120.003	9.120.003	9.120.003	9.120.003
Distribuição	8.223.575	9.120.003	9.120.003	9.120.003	9.120.003
# cotas	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Distribuição / cota	8,22	9,12	9,12	9,12	9,12

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA 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. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

(Páginas 1 e 16 do Prospecto)

Oferta	Via Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A..
Assessores Legais	Pinheiro Neto Advogados (Coordenador Líder) e Madrona Advogados (Gestora e Fundo).
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação.
Preço de Subscrição por Cota	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
Quantidade Inicial de Cotas	Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas.
Investimento Mínimo	30 (trinta) Cotas, totalizando R\$ 3.000,00 (três mil reais) por Investidor.

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

Características da Oferta

(Páginas 12, 13, 31 e 48 do Prospecto)

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

Tipo e Prazo do Fundo

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

Local de Admissão e Negociação das Cotas

As Cotas ofertadas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos”; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na política de investimentos do Fundo.

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

Características da Oferta

(Páginas 1, 20 e 32 do Prospecto)

Público-Alvo

A Oferta é destinada a pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil bem como fundos de investimento, 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.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR (OU DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL), QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Estimado

(Página 50 do Prospecto)

Nº	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Disponibilização do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>). Início do Procedimento de Alocação.	11 de maio de 2018
2.	Início do Período de Reserva.	21 de maio de 2018
3.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	20 de junho de 2018
4.	Encerramento do Período de Reserva. ⁽²⁾	22 de junho de 2018
5.	Encerramento do Procedimento de Alocação.	25 de junho de 2018
6.	Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	27 de junho de 2018
7.	Liquidação Financeira da Oferta.	28 de junho de 2018
8.	Publicação do Anúncio de Encerramento.	29 de junho de 2018
9.	Início da Negociação das Cotas	02 de julho de 2018

Notas: (1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Administradora e do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400.

(2) O Período de Reserva poderá ser encerrado antecipadamente desde que observado o período mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, ocasionando, conforme aplicável, a antecipação dos demais eventos no cronograma da Oferta, caso o volume dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimentos no âmbito da Oferta Institucional perfaça o montante equivalente à somatória (a) do Montante Inicial da Oferta e; (b) do montante correspondente às Cotas Adicionais e às Cotas do Lote Suplementar. Na hipótese de haver encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

18

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 A Valora Investimentos
- 2 Estratégia de Gestão
- 3 Características da Oferta
- 4 Fatores de Risco
- 5 Contato

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

Fatores de Risco

(Páginas 79, 80 e 81 do Prospecto)

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

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

Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário e à desapropriação por parte do Poder Público

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas,

aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados pelo Fundo no que tange o retorno dos Ativos componentes da sua carteira. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas.

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

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado.

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

Fatores de Risco

(Páginas 81 e 82 do Prospecto)

Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIs pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 20.1. do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo

e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de liquidez das Cotas

Os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei 8.668 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

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

Fatores de Risco

(Páginas 82 a 84 do Prospecto)

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou **(b)** na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

A contínua incerteza econômica e instabilidade política no Brasil pode afetar adversamente o Fundo e seus investimentos

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil tem contribuído para um declínio na confiança do mercado na economia brasileiro, bem como para uma deterioração do ambiente político. Além disso, as várias investigações atuais sendo conduzidas pelo Ministério Público sobre alegação de lavagem de dinheiro e corrupção, incluindo a maior dessas investigações, conhecida como Lava Jato, tiveram um impacto negativo na economia brasileira e em seu ambiente político. Membros do governo brasileiro, bem como diretores seniores de grandes empresas estatais, foram denunciados por corrupção e lavagem de dinheiro como resultado dessas investigações.

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

Fatores de Risco

(Páginas 84 a 85 do Prospecto)

Essas pessoas supostamente aceitaram suborno por meio de propina em contratos concedidos pelo governo para diversas empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram campanhas políticas de partidos políticos, formando a coligação anterior do governo, liderada pela ex-Presidente Dilma Rousseff, cujos fundos não teriam sido contabilizados ou divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados a enriquecimento pessoal de determinadas pessoas. Vários políticos seniores, incluindo membros do Congresso, e diretores executivos de alto escalão de grandes empresas e de empresas estatais no Brasil foram presos, condenados a pagar encargos relacionados à corrupção, celebraram acordos com promotores públicos e/ou renunciaram a seus cargos ou foram destituídos deles. O resultado em potencial da Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas à corrupção, ainda é incerto, mas essas investigações já tiveram um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia, ambiente político e mercado de capitais brasileiro.

Ainda, em 12 de maio de 2016, o Senado votou pela abertura do processo de impeachment contra a então Presidente Dilma Rousseff, cuja decisão final foi proferida, em 31 de agosto de 2016, determinando a destituição da Sra. Dilma Rousseff do cargo de Presidente da República Federativa do Brasil. Em razão disso, o então Vice-Presidente Michel Temer assumiu como Presidente com mandato até dezembro de 2018. Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A

inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2017 foi de 7% (sete por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, conseqüentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e mini-desvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio.

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

Fatores de Risco

(Páginas 85 e 86 do Prospecto)

Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas. Por exemplo, a taxa de câmbio dólar americano/real passou de R\$ 2,69 por US\$ 1,00 em 2 de janeiro de 2015, para R\$ 3,96 em 30 de dezembro de 2015.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente

o valor de mercado das Cotas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Há risco de modificação das regras tributárias relativas aos FIIIs no contexto de uma eventual alteração na legislação e necessidade de o Governo aumentar a arrecadação de tributos.

De acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, na presente data, ficam isentos do IRRF 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, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) o Cotista pessoa física não detenha Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, o risco tributário engloba o risco de aumento de custos decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como o eventual não atendimento a determinadas exigências legais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos, não previstos inicialmente, impactando, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIIIs

Como os FIIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

24

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

Fatores de Risco

(Páginas 86 a 88 do Prospecto)

Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, 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.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os

originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIs e seus Cotistas

A legislação aplicável aos FIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco Operacional

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 88 e 89 do Prospecto)

Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a títulos vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRIs 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 companhia securitizadora emissora de tais CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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.”

Em seu parágrafo único, prevê 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”.

Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência.

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

Fatores de Risco

(Páginas 89 a 91 do Prospecto)

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

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

Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo

Pode não ser possível para a Administradora e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de Fatores de Risco, os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de

preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de Concentração da Carteira

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 da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 e 92 do Prospecto)

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução, conforme o caso, das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução de garantias dos CRIs, conforme o caso, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os Prospectos, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, 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 essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que o observado o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Desta forma, a não subscrição da totalidade das Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

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

Fatores de Risco

(Páginas 92 a 94 do Prospecto)

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores 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, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

29

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

Fatores de Risco

(Páginas 94 a 95 do Prospecto)

Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes dos Prospectos 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 dos Prospectos e/ou dos referidos materiais de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio inicialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do

Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.

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

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo Quinze do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

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

Fatores de Risco

(Páginas 95 e 97 do Prospecto)

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos-Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

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

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

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

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

Risco de concentração de propriedade das Cotas

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

Risco de diluição da participação dos Cotistas

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

Fatores de Risco

(Páginas 97 e 98 do Prospecto)

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das

demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Fatores de Risco

(Página 98 e 99 do Prospecto)

OUTROS RISCOS

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Risco referente ao Estudo de Viabilidade

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

e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O Estudo de Viabilidade apresentado no Prospecto foi elaborado pelo Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestora e o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 78 A 96 DO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR

O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

33

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 1 A Valora Investimentos
- 2 Estratégia de Gestão
- 3 Características da Oferta
- 4 Fatores de Risco
- 5 Contato

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

Contatos



INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

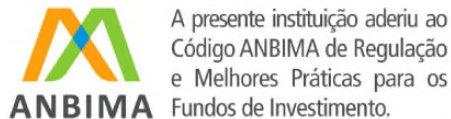
Rafael Quintas
Renato Junqueira

(11) 3526-1469

INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS

Marcos Corazza
Leonardo Lombardi

(11) 3075-0554



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



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários

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

Esclarecimentos

O VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ESTÁ REALIZANDO UM OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE SUA PRIMEIRA EMISSÃO EM PROCESSO DE REGISTRO PERANTE A CVM. LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR (E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO”.

Este material tem caráter meramente informativo. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

(1) COORDENADOR LÍDER

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários SA: www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

(2) ADMINISTRADORA

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão”, após clicar em “Valora RE III FII”, após clicar em “Documentos” e então clicar em “Prospecto Preliminar – 1ª Oferta – 06/06/2018”).

(3) CVM

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

(4) B3

Para acesso aos documentos da oferta, consulte: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste website clicar em “site BM&FBovespa”, acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

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

Avisos

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o Investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento do Fundo, seus investimentos estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora 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.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o Investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais Investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE AUFERIDA PELOS COTISTAS NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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