Memorando 38.110/2025

De: SIDNEI R. - BCPREVI - CI

Para: BCPREVI - CI - Comitê de Investimentos - A/C João K.

Data: 11/06/2025 às 16:08:20

Setores envolvidos:

BCPREVI - DC, BCPREVI - CI

Ata 006/2025 - Extraordinária de 15/04/2025

Prezados,

Segue a ata n° 006/2025 - Reunião Extratoridinária para assinaturas.

Gabriele Renata Vassolowski - BCPREVI - DC, favor após assinaturas dar publicidade em nosso site.

Atenciosamente,

_

Sidnei Riquetta
contador

CRC/SC 029.989/O-1

Anexos:
006_2025_Ata_Comite_15_04_2025_Extraordinaria.pdf
Material_Publicitario_SPX_FII_Logistica_Feeder_vf.pdf

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN , NILTO ASSIS COPPI JUNIOR , MICHELE KAMINSKI DA SILVA e JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

BCPREVI - Ata de Reunião Extraordinária - 006/2025 - Comitê de Investimentos: 15 de abril de 2025.

Assuntos a serem deliberados e abordados na reunião:

1 – Apresentação SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional FII - XP Investimentos.

DAS DELIBERAÇÕES:

Às **16h e 30min** do dia 15 **de abril de 2025**, reuniram-se de forma presencial, na sede do Instituto de Previdência – BCPREVI, os membros do Comitê de Investimentos: João, Jackson, Sidnei, Maria Carolina, Nilto, Kalinka, Michele e Guilherme. E representando a XP Investimentos o sr. Lauter Ferreira. Iniciado a reunião com o sr. João, que saudou a todos e deu por iniciada a reunião extraordinária com o objetivo de conhecer sobre as ofertas públicas em andamento voltadas ao segmento de fundos imobiliários de desenvolvimento. Em seguida, passou a palavra ao sr. Lauter que cumprimentou a todos e deu seguimento a apresentação. Foi apresentado o fundo SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional FII, cuja estrutura, estratégia e viabilidade foram detalhadamente discutidas com os membros. Inicialmente, esclareceu-se que a oferta do fundo SPX foi lançada no final de 2024, em um período adverso para os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS), marcado por incertezas eleitorais e pela elaboração das políticas de investimento para o exercício seguinte. Tais fatores limitaram a capacidade de captação junto a diversas entidades interessadas, especialmente aquelas com restrições regulatórias relacionadas ao nível de certificação do Pró-Gestão. Diante desse cenário, uma das principais mudanças estruturais promovidas pelo fundo foi a adaptação de seu público-alvo: de restrito a investidores qualificados, passou a admitir também investidores em geral, desde que atendidos os critérios regulatórios, o que ampliou significativamente o universo de potenciais subscritores, inclusive entre RPPS sem certificação formal. Em seguida, foi apresentada a tese de alocação em ativos alternativos, com base em estudo da gestora Blackstone, o qual evidenciou que a inclusão de até 20% de ativos alternativos em portfólios previdenciários pode aumentar o retorno esperado ao mesmo tempo em que reduz a volatilidade da carteira. A natureza não listada desses ativos e a ausência de necessidade de liquidez imediata por parte dos RPPS tornam esse tipo de investimento altamente estratégico para o equilíbrio atuarial de longo prazo. Na comparação com investimentos tradicionais, como NTN-Bs de longo prazo, os fundos de desenvolvimento oferecem maior previsibilidade em termos de custos — como aquisição de terrenos e obras — e também de receitas, sejam elas decorrentes de aluguel ou da alienação dos ativos. A previsibilidade desses fluxos facilita o planejamento e mensuração do retorno esperado, o que torna o produto adequado ao perfil institucional. O fundo foi estruturado com prazo total de sete anos, sendo os três primeiros dedicados à fase de investimento — que contempla a aquisição de terrenos e o desenvolvimento das construções — e os quatro anos subsequentes voltados à fase de

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN , NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

desinvestimento, com venda dos ativos prontos. A principal forma de remuneração dos cotistas se dá por meio do ganho de capital obtido na alienação dos imóveis após o desenvolvimento, estratégia que visa proporcionar retornos relevantes e sustentáveis. A SPX, inclusive, já realizou aportes com capital próprio no fundo, o que reforça o alinhamento de interesses com os investidores, prática conhecida como "*skin in the game*". A tese do fundo concentra-se no desenvolvimento de galpões logísticos dentro de um raio de 30km da cidade de São Paulo, em localizações com alta demanda por soluções modernas de armazenagem e distribuição, fortemente impulsionadas pela expansão do comércio eletrônico e da logística de última milha. As áreas visadas estão situadas em corredores estratégicos, como Dutra, Ayrton Senna e Rodoanel, com *due diligences* jurídica, ambiental e técnica já em estágio avançado. Alguns terrenos já se encontram com obras iniciadas e com propostas concretas de locação e venda, inclusive por grandes players do setor, como a XP-Log, potencial compradora dos ativos prontos. Por força da Resolução 4963, o fundo será listado em bolsa, embora as cotas fiquem bloqueadas para negociação pelos primeiros três anos (período de *lock-up*). A listagem permite aos RPPS utilizarem a precificação de mercado, o que suaviza a chamada "curva em J" comum aos ativos de desenvolvimento. As condições econômicas do fundo preveem taxa de administração de 1,75% ao ano sobre o capital comprometido durante a fase de investimento, reduzindo-se para 1,45% ao ano na fase de desinvestimento, conforme diretrizes da CVM. A taxa de performance é de 20% sobre o que exceder o índice IPCA + 6% ao ano. O retorno líquido estimado para os cotistas é da ordem de 20% ao ano. Por fim, informou-se que o fundo possui atualmente doze terrenos mapeados, alguns já com tratativas avançadas de locação e venda. A captação segue em andamento, com previsão de encerramento até 30 de junho de 2025. A estrutura da oferta inclui múltiplos veículos e classes específicas para atender diferentes perfis de investidores, com ênfase na adequação ao público institucional e clientes *private*. Ao fim, foi decidido que o fundo da XP seria analisado pelo comitê na próxima reunião ordinária. Sem mais nada a tratar, o sr. João agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. A apresentação desta reunião segue anexa a esta ata. Eu, Maria Carolina Michels Franco, lavro a presente ata que segue assinada por mim e pelos demais membros participantes.

Assinaturas – membros integrantes do Comitê:

Guilherme Maciel Mafra - Jackson Fernando de Medeiros - João Olindino Koeddermann - Kalinka Floriano Peters - Maria Carolina Michels Franco - Michele Kaminski - Nilto Assis Coppi Júnior - Sidnei Luiz Riquetta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN , NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN , NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do

SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Perfazendo o montante de, inicialmente,

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Gestor: SPX Capital | SYN Prop & Tech

Coordenador Líder: XP investment banking

Administrador: btg pactual

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

MQSS Carbon Neutral 2022

PRI Principles for Responsible Investment

Moody's Local MQ1.br – Avaliação referente a SPX Capital

Tipo ANBIMA: "Tijolo" e Subclassificação "Fundos"

Segmento ANBIMA: Tipo de Gestão "Ativa" e "Logística"

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

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

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), pela SPX SYN Gestão de Recursos Ltda.("Gestor"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas de classe única ("Cotas" e "Classe", respectivamente) do SPX SYN DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS FEEDER INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Oferta" e "Fundo", respectivamente) nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), sob o rito automático, e demais leis e regulamentações aplicáveis, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo, constantes do Regulamento (conforme abaixo definido) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas. O Fundo é administrado pelo BTG pactual serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administrador").

A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de no mínimo 95% de seu patrimônio líquido em cotas da Classe Única de Cotas do SPX SYN MASTER DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES LOGÍSTICOS I INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe Master"), o qual, por sua vez, tem como política de investimento a participação em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo da Classe Master (conforme definido no Prospecto da Oferta), observados os termos e condições previstos no regulamento da Classe Master.

A Classe e a Classe Master (em conjunto, "Classe") fazem parte da estratégia do Gestor ("Estratégia"), no âmbito da qual o Gestor buscará, em regime de melhores esforços e sem qualquer restrição, realizar investimentos que estejam em linha com as diretrizes de investimento abordadas neste Material Publicitário ("Diretrizes de Investimento"). Menções a "Ativos Alvo", exceto quando expressamente indicado em contrário neste Material Publicitário, referem se aos ativos elegíveis a serem adquiridos diretamente pela Classe Master, nos termos dos regulamentos dos fundos, de forma que suas definições, seus percentuais de concentração e as demais regras de investimento constam de cada regulamento.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Prospecto"), no regulamento do Fundo ("Regulamento") e/ou nos demais documentos da Oferta.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas descritos no presente material, os quais que devem ser considerados para os investimentos nas Cotas.

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. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Disclaimer

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

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo, da Classe e da Classe Master e suas atividades e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtido nos websites do Coordenador Líder, do Gestor, do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e/ou da B 3 S A Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A decisão de investimento em Cotas 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 e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

O pedido de registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 20 de maio de nos termos da seção II da Resolução CVM 160.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVERÃO TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO CONSIDERANDO SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, NÍVEL DE SOFISTICAÇÃO E PERFIL DE RISCO (SUITABILITY).

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Disclaimer

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS ("RP DO CÓDIGO AGRT ANBIMA"), DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"). OS SELOS ANBIMA INCLUÍDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS. ESTE MATERIAL DE APOIO É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL NÃO É MATERIAL PUBLICITÁRIO E NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NÃO SUJEITO À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 26, VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160. A OFERTA SERÁ OBJETO DE REGISTRO NA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 73 DO ANEXO COMPLEMENTAR III DAS RP DO CÓDIGO AGRT ANBIMA. NOS TERMOS DO ARTIGO 12 § 6º, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160 ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NENHUMA DAS ENTIDADES REFERIDAS APRECIARÁ O MÉRITO DA OFERTA, E NÃO APRECIOU O MÉRITO DESTE MATERIAL DE APOIO, NÃO HAVENDO GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COGESTOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1 | A SPX Capital

2 | Mercado e Tese de Investimento

3 | Estudo de Viabilidade

4 | Características da Oferta

5 | Cronograma

6 | Contatos de Distribuição

7 | Fatores de Risco

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PEIXES, GUILHERME MACIEL MARRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



A SPX Capital

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

A SPX Capital

Uma trajetória de **14 anos** e sólidos resultados

R$ 58,8 Bi
Sob Gestão

~6%
De capital próprio nos fundos

284
Profissionais

R$ 1,9 Bi
Sob gestão na vertical de Real Estate

Verticais de Negócios

- **Multimercados**
- **Ações**
- **Crédito**
- **Soluções de Investimentos**
- **Real Estate**
- **Private Equity**

Nossa Presença Global



Fonte: Gestora. Dados de 28 de março de 2024, quando não houver indicação diferente.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Joint Venture SPX SYN

Decidimos nos unir a um dos **maiores investidores imobiliários** do Brasil

50% SPX CAPITAL

50% SYN PROP & TECH

- DNA e experiência **macro**
- **Colaboração** com as áreas de crédito, bolsa e pesquisa da SPX [1]
- **Histórico** no mercado de **juros brasileiro**
- **Track record** reconhecido no **setor**/ spin-off da Cyrela (fundada pelo **Sr. Elie Horn**)
- Ampla rede de **relacionamentos e originação**
- Participação em **relevantes transações** nos **principais segmentos imobiliários**

Sócios que trabalham **juntos** há **mais de 12 anos**



Pedro Daltro
Head de Real Estate

SYN PROP & TECH | BR Properties | Gafisa | citi | VANDERBILT UNIVERSITY



Marcelo Carletti
Sócio de Real Estate

AUTONOMY INVESTIMENTOS | BR Properties | CBRE CB RICHARD ELLIS | ESCOLA POLITÉCNICA USP

Fonte: Gestora. | Nota: 1) De acordo com as regras e procedimentos estabelecidos pela área de compliance.

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

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Comitê de Investimentos e Time de Suporte

Membros seniores da SYN e da SPX no Comitê de Investimentos | Decisões unânimes

Comitê de Investimentos



Pedro Daltro
Head de Real Estate



Hector Leitão
CFO da SYN



Thiago Muramatsu
CEO da SYN



Marcelo Carletti
Sócio de Real Estate



Daniel Schneider*
Sócio Fundador da SPX



Bruno Marangoni*
CEO SPX



Katherine Albuquerque*
General Counsel e
Diretora de Compliance

Board



Elie Horn
Fundador da Cyrela



Leo Krakowiak
VP do Board da SYN



Daniel Schneider
Sócio Fundador da SPX



Bruno Mafra
CFO SPX

Relações com Investidores



Rodrigo Godinho
Head de RI



Bernardo Remy
Sócio de RI

+ 9 Profissionais

Riscos



Leonardo Cabral
CRO

+ 15 Profissionais

Produtos



Rafael Cravo
Analista de Produtos

Pesquisa Macro



Gabriel Hartung
Economista-
Chefe

+ 25 Profissionais

Engenharia SYN



Paulo Nazar
Diretor de Engenharia

+4 Profissionais

Comercial SYN

Juliana Morandeira
Diretora Comercial

+4 Profissionais

Legal e Compliance



Katherine Albuquerque
General Counsel e
Diretora de Compliance

+ 16 Profissionais

Middle e Backoffice



Bernardo Queiroz
COO

+ 26 Profissionais

Fonte: Gestora. A composição do time está sujeita a alterações. *Membros sem direito a voto.

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

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Mercado e Tese de Investimento

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b1c.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

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

Tese de Investimento

Desenvolver portfólio de condomínios logísticos AAA

Estado de SP **Raio 30km**	**R$ 400** **milhões**	**5%**	**20% a.a**[1] NTN-B 30[2] + 7% ou IPCA[2] + 14%
Segmento foco da estratégia	Tamanho alvo do fundo	Compromisso de investimento SPX e SYN	Retorno alvo líquido[3]

Fonte: Gestora e Tesouro Direto. Notas: Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pela Estratégia. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. (1) A expectativa de retorno projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. as informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. o estudo de viabilidade está disponível no prospecto definitivo na forma de anexo. (2) Data base 29/04/2024. (3) Nominal, líquido de impostos no nível dos ativos e de taxas de administração e performance.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Timeline | Fluxo de Desenvolvimento

Tese

Desenvolvimento Galpões Logísticos no raio 30km de São Paulo

Prospecção de terrenos

Visitas, Análise Econômico-Financeira, Pré-Projeto, Análise do Acesso

Diligência

Após aprovada em comitê, início da DD Técnica, Ambiental e Jurídica, Pré-Projeto e Estruturação

Assinatura de documentos definitivos

Escritura do Imóvel, Acordo de Investimento ou Compra de Empresa (SPE) - SPA

Desenvolvimento de projetos definitivos

Projetos Executivos, Contratação de Arquitetos e Trâmites Municipais

Aprovações e Licenciamento

Contratações de consultores para aprovações

Construção

BID para contratação de construtora e início das Obras

Operação e Venda do Ativo

Instituição do Condomínio, contratação de administradores e Locação. Venda do ativo após *lease up*



Projeto



Terraplenagem / obra



Projeto 3D



Operação

Fonte: Gestora | Nota: Fotos do Centro Logístico Dutra. O CLD integra o portfólio do FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA e não fará parte do Fundo objeto da presente oferta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Características de Galpões AAA

Principais características técnicas dos condomínios logísticos a serem desenvolvidos (AAA):



Centro Logístico Dutra





- **Eficiência Piso/Área locável > 85%**
- **Docas elevadas com niveladoras**
- **Restaurante**
- **Sistema de segurança com CFTV**
- **Portaria blindada com controle de acesso**
- **Portaria com sistema de eclusas**
- **Estacionamento de carretas interno e externo**

Fonte: Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. Nota: (1) O CLD integra o portfólio do FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA e não fará parte do Fundo objeto da presente oferta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI MARCIO PIOTTO, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO DE ALBUQUERQUE MANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMIŃSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Cenário Macroeconômico Favorável

Momento atual **oportuno** para execução da estratégia

Juros ainda em patamares elevados

Gerando **escassez de capital** no setor:

- Maior **qualidade nos projetos**; e
- **Poucos lançamentos** de novos produtos

Juros menores em relação ao pico

- Melhora na **saúde financeira do setor** imobiliário; e
- **Momento ideal de venda** dos projetos

Retorno Alvo do Fundo vs NTN-B 30



Fonte: Gestora, Tesouro Direto e Comdinheiro. Notas: As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário e de logística, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo sobre potenciais eventos futuros, e não representam e nem deve ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENATBILIDADE FUTURA. (1) Real, líquido de impostos no nível dos ativos e de taxas de administração e performance. (2) Data base 29/04/2024.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTON TASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Por que investir em Galpões Logísticos neste momento?

Momento atual oportuno para o **mercado de galpões logísticos**

Valor de Locação em Alta

Os preços de aluguel subiram acima da inflação na região de São Paulo, para os imóveis de classe A & A+, principalmente devido à **baixa vacância**

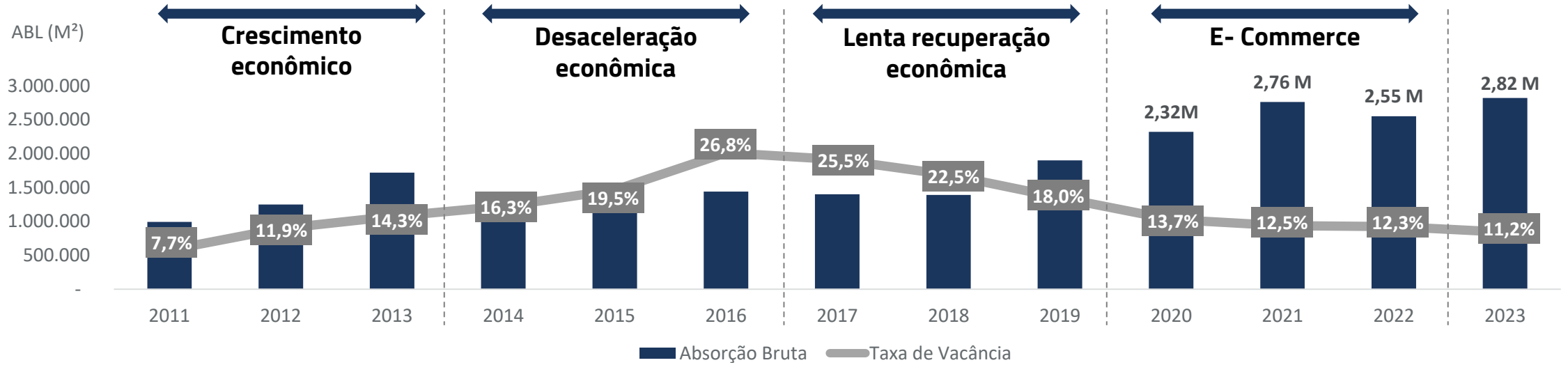
Baixo Novo Estoque

Poucos lançamentos e **altas absorções** vêm **reduzindo a vacância** nos últimos anos

Custos de Construção Estáveis

Os custos de construção têm mostrado **sinais de estabilidade**, reduzindo risco de aumento em período de obras

Absorção Bruta e Vacância – São Paulo



Fonte: CBRE. Nota: As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário e de logística, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo sobre potenciais eventos futuros. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais.

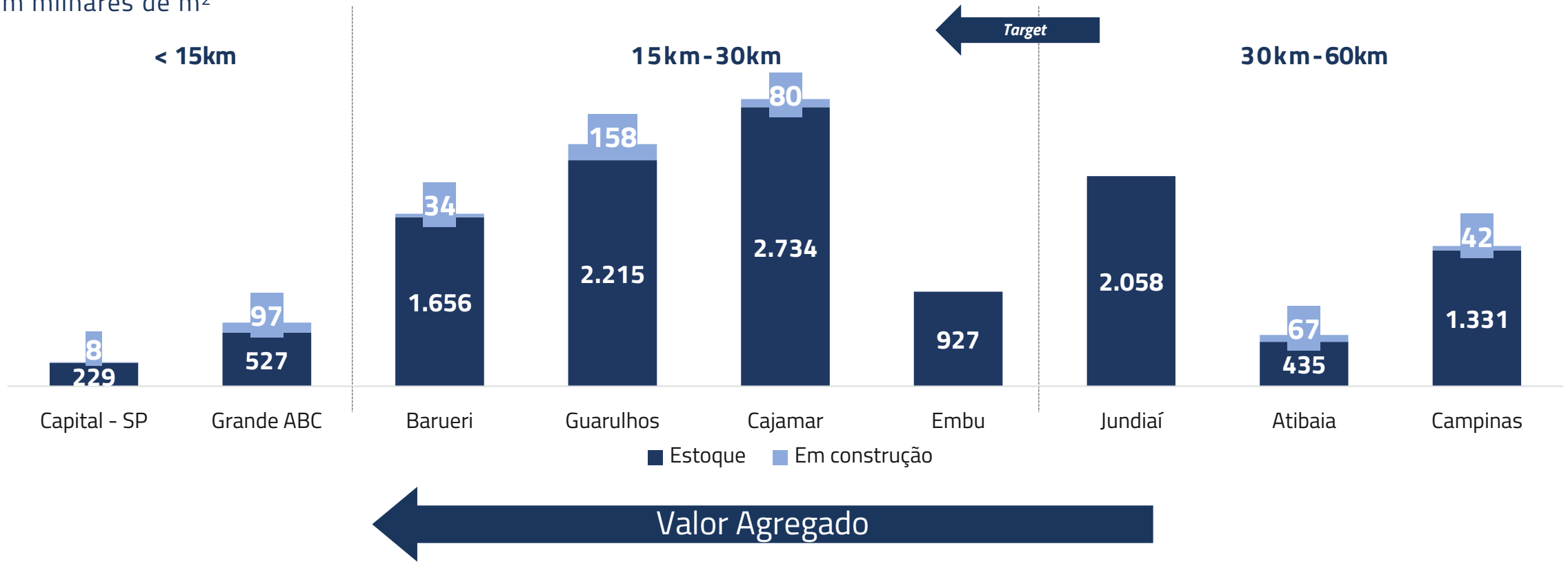
Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A0B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A0B

Tese de Investimento

Foco em condomínios logísticos **AAA**, **até 30km de SP**, com **área locável entre 30 a 180mil m²**

Estoque e Construção por Região

Em milhares de m²



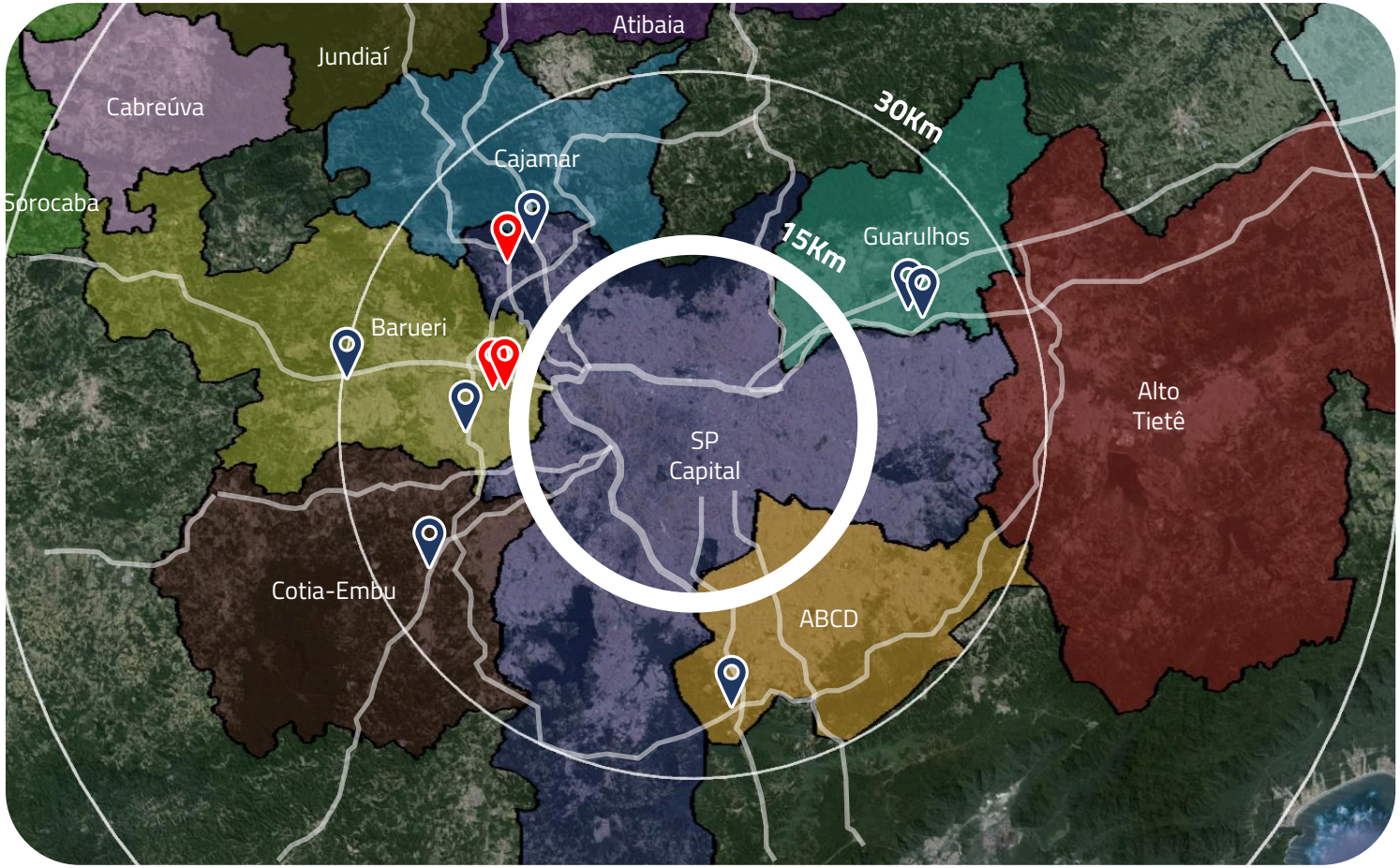
Fonte: Genial Investimentos 4T23.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

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

Tese de Investimento

O Estado de **São Paulo (30,2% do PIB brasileiro)** abriga quase **50% da área de condomínios logísticos** do Brasil



Fonte: Gestora, Valor Econômico e JLL.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Oportunidades em Análise na Estratégia

Projetos já em fase de aprovação

Projeto	Região	Status	Área Locável SPX SYN	Investimento Total Estimado
Projeto 1	Osasco	**Projeto Aprovado** Comercialmente fechado	44.372 m²	R$ 167,0 M
Projeto 2	Osasco	Comercialmente fechado	19.627 m²	R$ 73,8 M
Projeto 3	Capital	Comercialmente fechado	42.134 m²	R$ 155,0 M
Projeto 4	São Bernardo do Campo	Em Diligência	46.454 m²	R$ 158,1 M
Projeto 5	Carapicuíba	Em Diligência	24.266 m²	R$ 73,1 M
Projeto 6	Guarulhos	**Projeto Aprovado** Em Diligência	82.277 m²	R$ 262,8 M
Projeto 7	Embu	Em Diligência	32.052 m²	R$ 98,7 M
Projeto 8	Itapevi	Em Diligência	31.103 m²	R$ 101,8 M
Projeto 9	Capital	Em Diligência	53.800 m²	R$ 152,3 M
Projeto 10	Guarulhos	Em Diligência	20.826 m²	R$ 65,0 M
Total			**396.911 m²**	**R$ 1,3 Bi**

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo da Classe Master no âmbito da Estratégia e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pela Classe Master, pelo Fundo e/ou pelo Gestor no âmbito da Estratégia. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. A expectativa de retorno projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. as informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. o estudo de viabilidade está disponível no prospecto definitivo na forma de anexo.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SPX CAPITAL | SYN PROP & TECH



Estudo de Viabilidade

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

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

Estudo de Viabilidade

				TIR líquida de impostos no nível dos ativos
TIR	24,6%	22,6%	23,5%	23,7%

TIR líquida de impostos no nível dos ativos, taxas de adm e performance
19,8%

EXPOSIÇÃO MÁXIMA	-519.491.912
RETORNO PÓS FEES	783.005.798
MÚLTIPLO PÓS FEES	1,51
TAXA ADM	1,75%
TAXA ADM MENSAL	0,15%
CAPITAL COMPROMETIDO	400.000.000

	Projeto 1	Projeto 2	Projeto 3	Consolidado				
Data	Investimento x Retorno	Investimento x Retorno	Investimento x Retorno	Investimento x Retorno	Taxa Adm	Fluxo FII líquido Fee Adm	Performance	Fluxo FII pós Pfee
2024	-38.307.004	-80.273.192	-19.383.735	-137.963.931	**-2.916.667**	-140.880.597	0	-140.880.597
2025	-157.680.350	-92.229.749	-64.438.465	-314.348.564	**-7.000.000**	-321.348.564	0	-321.348.564
2026	-63.464.949	12.432.105	119.293.298	68.260.454	**-7.000.000**	61.260.454	0	61.260.454
2027	423.963.321	276.360.306	0	700.323.627	**-5.833.333**	694.490.294	-30.007.701	664.482.593

Informações apresentadas neste material de divulgação são baseadas na análise e na estratégia de investimento que o gestor pretende adotar no âmbito da Estratégia. Os resultados reais da Estratégia poderão ser significativamente diferentes. Não há garantia de que a carteira do fundo apresentará características semelhantes às apresentadas neste material de divulgação. A rentabilidade passada, inclusive de outros ativos, não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC. A expectativa de retorno projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O estudo de viabilidade está disponível no prospecto definitivo na forma de anexo.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO KANNKA FLORIANO PETERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS CORRÊA JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Características da Oferta

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

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

Características da Oferta

Início da Classe	Prazo da Classe	Taxa de Administração	Taxa de Performance	Retorno Esperado Líquido[2]
Classe iniciará operações quando atenda o patrimônio mínimo subscrito inicial previsto no Regulamento	7 anos[1] (3 anos de Período de Investimento + 4 anos de Período de Desinvestimento)	1,75% a.a.	20% acima do que exceder IPCA + 6% a.a	**20% a.a.**

Oferta	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160) com Rito Automático
Emissão	1ª Emissão de Cotas da Classe Única do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Categoria	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Gestor	SPX SYN Gestão de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Assessores Legais	Cepeda (Gestora e Fundo) e Stocche Forbes (Coordenador Líder)
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Forma de Integralização	Chamadas de Capital
Volume Base da Oferta	R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
Volume Mínimo	R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
Preço de Subscrição	R$ 10,00 (dez reais)
Investimento Mínimo por Investidor	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Notas: (1) Prorrogável por mais 1 ano. (2) Nominal, líquido de impostos no nível dos ativos e de taxas de administração e performance. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DE OUTROS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA ENEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO PROSPECTO DEFINITIVO NA FORMA DE ANEXO

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Características da Oferta

Público Alvo	Investidores Qualificados, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios, cuja aplicação de recursos é regulada pela Resolução nº 4.963, editada pelo Conselho Monetário Nacional em 25 de novembro de 2021, e suas alterações posteriores
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta
Lote Adicional	Sim. Até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160
Ambiente de Distribuição e Negociação	As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") a partir do momento da chamada de capital e integralização das respectivas cotas, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")
Tipo de Condomínio	Fechado

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SPX CAPITAL | SYN PROP & TECH



Cronograma

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

Cronograma

Nº	Evento	Data
1.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	21/05/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	23/05/2024
3.	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/05/2024
4.	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Divulgação da nova versão do Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta	25/07/2024
5.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	26/07/2024
6.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	01/08/2024
7.	Encerramento do período de Coleta de Intenções de Investimento	26/09/2024
8.	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/09/2024
9.	Data de subscrição das Cotas da Oferta	02/10/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/11/2024

Nota: (1) Caso ocorram novas alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas. (2) As datas indicadas acima são estimativas. (3) Cronograma alterado em decorrência do Comunicado de Modificação da Oferta, divulgado em 25 de julho de 2024, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados no Prospecto.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Informações Adicionais

O Prospecto da Oferta foi divulgado ao mercado. Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Administradora:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e então selecionar a opção desejada).

- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

- **Gestora:** www.spxsynfii.com/ (neste website clicar em "Regulamentos e Ofertas", em seguida "Ofertas", e em seguida localizar o documento);

- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada);

- **Fundos.NET:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

- **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "SPX SYN Desenvolvimento de Galpões Logísticos Feeder Institucional Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada).

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PEIXES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Contatos de Distribuição

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição

Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Oxer
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Lilian Rech
Lucas Genoso
Marco Regino
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos Varejo

Leandro Bezerra
Lucas Brandão
Rafael Culbert
Rafaella Reale

comercial.alternativos@xpi.com.br

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

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SPX CAPITAL | SYN PROP & TECH



Fatores de Risco

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://b.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

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

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, 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 abaixo, 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 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.

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, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, assim como prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora 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 macroeconômicos relevantes:

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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários da Classe Master e de aumento de custos de construção

A Classe Master poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe Master poderá contratualmente assumir a responsabilidade de eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe Master (e, por consequência, da Classe), bem como a Classe Master poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas da Classe Master poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe Master e, consequentemente, à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 6 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, MARIA CAROLINA MICHEB S FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco de concentração da carteira

O risco da aplicação na Classe tem relação direta com a concentração da sua carteira em cotas emitidas pela Classe Master que, por sua vez, pode concentrar seus investimentos em determinados ativos imobiliários. Quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe Master sofrer perda patrimonial e, por consequência, a Classe sofrer perdas em seu patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem 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. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos 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, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR 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, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(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, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo 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, **(ii)** Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os Prestadores de Serviço Essenciais que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 estabelece que o fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MATERA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Riscos relacionados à rentabilidade do 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 que componham a carteira da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe Master com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Master, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe Master. Assim, existe a possibilidade de o 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição das cotas da Classe Master, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação celebrados pela Classe Master e revisão do valor do aluguel

Os imóveis investidos pela Classe Master poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe Master vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos pela Classe Master. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe Master e, por consequência, da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo (e, por consequência, da Classe) são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (vi) depreciação substancial dos imóveis; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual e a revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e, por consequência, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis da Classe Master

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe Master. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe Master e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe Master e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante a Classe Master e a Classe, respectivamente. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe Master (que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe), ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos ativos

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por cotas da Classe Master e ativos financeiros que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos ativos conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alteração da legislação aplicável aos RPPS, ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável aos RPPS, ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e regulamentações aplicáveis a RPPS, a exemplo da Resolução 4.963, está sujeita a alterações. Nesse caso, eventuais alterações na referida legislação poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas.

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 alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários

Caso a Gestora deixe de satisfazer as condições previstas no 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível garantir que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário destinado ao regime específico dos fundos não sujeitos à tributação periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências das 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 relativas de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos ativos da Classe Master

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe Master, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe Master poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe Master, o patrimônio líquido da Classe Master e, por consequência, da Classe pode ser afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS BRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado em vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado à Não Aquisição de ativos em Conflito de Interesse

A Classe poderá perder oportunidades de investimento em ativos, caso o potencial conflito de interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. 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. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis da Classe Master

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco do incorporador/construtor da Classe Master

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Master pode 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 que sejam integrantes do patrimônio da Classe Master, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantia de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe Master (e, por consequência, da Classe) impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis da Classe Master

A atuação da Classe Master em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe Master e, por consequência, da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe Master e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez do mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe Master de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio, impactando negativamente os resultados da Classe.

Além disso, os bens imóveis da Classe Master podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe Master em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento da Classe Master

A Classe Master poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe Master e, por consequência, os rendimentos distribuídos à Classe e/ou seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários pela Classe Master

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe Master, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe Master. Adicionalmente, a Classe Master poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe Master, por fatores diversos, de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe Master, e por consequência da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação pela Classe Master

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe Master:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe Master, o que poderá fazer com que a Classe Master não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas da Classe Master serem convocados a arcarem com os encargos da Classe Master e/ou impacto negativo no rendimento das cotas Classe Master e, por consequência, das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias à Classe Master;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe Master não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe Master proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe Master poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista da Classe Master e, por consequência, do Cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe Master e, consequentemente, na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo ao Prazo de Duração determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo e ao término do prazo do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Processo de Aquisição dos ativos da Classe Master

A aquisição dos ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários pela Classe Master, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários pela Classe Master poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe Master e da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe Master e a Classe poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos por eles detidos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe e a Classe Master obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe Master e da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Classe Master não adquirir ativos

Não há como garantir que a Classe Master irá comprar todos os seus eventuais ativos alvo, que poderão depender da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos referidos ativos alvo. A incapacidade de aquisição de ativos alvo em parte ou em todo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe Master, por consequência, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos da Classe Master existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe Master

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos imobiliários podem afetar adversamente as atividades da Classe Master e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe Master e dos respectivos ativos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELIS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MATERA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos da Classe Master

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários da Classe Master

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários e os ativos financeiros da Classe Master, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários do e aos ativos financeiros da Classe Master não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inicial inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, uma vez que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KAININA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, 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 Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar, de maneira adversa o valor das Cotas, 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, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo poderão decorrer substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo poderão decorrer igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO KALINKA FLORIANO PRETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retorno adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos aa Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito ("FGC") de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da Classe Master

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos sobre os quais recaiam ônus reais. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis detidos pela Classe Master será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe Master e, por consequência, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe Master poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe Master e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe Master.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatária e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe Master e, por consequência, da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso nas datas de liquidação das Cotas, os Investidores não subscrevam e/ou integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIGUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez, (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias, endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OEINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações do Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteia da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PEIXOTO PEREIRA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico-operacional e mercadológico dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe Master, afetando negativamente o patrimônio da Classe Master e, por consequência, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe Master, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe Master e da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe Master poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe Master poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos a seus cotistas e, por consequência, afetando a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe Master, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço a ser venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe Master, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe Master, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe Master podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, face da Classe Master, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem da Classe Master e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe Master; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe Master; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e, consequentemente, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, a Classe Master e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe Master (e, por consequência, o Fundo), a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe Master. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis da Classe Master a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe Master está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe Master, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe Master, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da Classe Master, afetando negativamente, por consequência, o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo Master estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe Master e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe Master, o que poderá dificultar a capacidade da Classe Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe Master), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe Master poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe Master locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo da Classe Master em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe Master e, por consequência, afetar negativamente o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Fatores de Risco

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe Master para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe Master, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

A Classe Master poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários detidos pela Classe Master. Não há garantia de que a Classe Master venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe Master venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas da Classe Master (inclusive potencialmente a Classe), que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função do registro automático na CVM e dispensa de análise prévia pela ANBIMA

A Oferta (i) é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; (iii) não foi objeto de análise prévia pela CVM nem pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores Qualificados todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM, inclusive, dentre outras questões, no que diz respeito à revisão do Prospecto, de forma que os Investidores Qualificados podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos 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 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.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PETERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, KALINKA FLORIANO PÊTERES , GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, MICHELE KAMINSKI DA SILVA e + 1.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B e informe o código 9C11-ED4A-A9A6-4

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 9C11-ED4A-A9A6-4A6B

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

SIDNEI LUIZ RIQUETTA (CPF 043.XXX.XXX-52) em 11/06/2025 16:11:53 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO (CPF 095.XXX.XXX-02) em 11/06/2025 16:38:32 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

KALINKA FLORIANO PÊTERES (CPF 939.XXX.XXX-68) em 11/06/2025 17:32:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GUILHERME MACIEL MAFRA (CPF 048.XXX.XXX-63) em 11/06/2025 17:37:45 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN (CPF 351.XXX.XXX-06) em 12/06/2025 14:13:28 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

NILTO ASSIS COPPI JUNIOR (CPF 833.XXX.XXX-34) em 12/06/2025 16:33:34 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MICHELE KAMINSKI DA SILVA (CPF 061.XXX.XXX-73) em 12/06/2025 17:03:16 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS (CPF 057.XXX.XXX-40) em 01/07/2025 09:31:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C11-ED4A-A9A6-4A6B