MATERIAL PUBLICITÁRIO

VECTIS GESTÃO

1ª Emissão de Cotas do
Vectis Renda Residencial FII

Até R$ 200 milhões

Coordenador Líder

Itaú BBA

Autorregulação ANBIMA

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

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Oferta", "Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas (i) pela **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"); (ii) pela **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, na qualidade de (a) parte relacionada da Charlie (conforme abaixo definida) e das sociedades de propósito específico vendedoras dos Imóveis Alvo (conforme definidos no Prospecto); e (b) outorgante da Rentabilidade Garantida (conforme definida no Prospecto); e (iii) pela **CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODAÇÕES S.A.** ("Charlie") e constantes no Regulamento e no Prospecto (conforme abaixo definidos) 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, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário, e, portanto, não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e tampouco deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

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

Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor, pela Cyrela e pela Charlie sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, 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 o Prospecto e este Material Publicitário sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

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

Disclaimer

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos endereços eletrônicos indicados no presente Material Publicitário.

A decisão de investimento nas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. 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 do Fundo.

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, conforme definida no Regulamento e no Prospecto, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, bem como a risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de administrador do Fundo, e o Gestor mantenham rotina e procedimento de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

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

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

Embora haja potencial para lucro no investimento nas Cotas do Fundo, existe possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm limitações que lhes são inerentes.

Qualquer rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. A Rentabilidade Garantida descrita no presente Material Publicitário está condicionada à aprovação da aquisição dos Imóveis Alvo pelos cotistas do Fundo na Assembleia de Conflito de Interesses (conforme definida no Prospecto).

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

Disclaimer

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros".

Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e de acordo com o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros".

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco.

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos Fatores de Risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que teve acesso ao Prospecto e ao Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da sua carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme definidas no Regulamento) devidas pelo Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo.

O registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, do Gestor, da Política de Investimentos, dos Imóveis Alvo ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

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

VECTIS GESTÃO

Porque Investir no Vectis Renda Residencial?

(Página 62 do Prospecto)

- **Rentabilidade garantida pela Cyrela de 8 %a.a.** pelos primeiros 36 meses
- Cyrela – **líder no setor imobiliário*** residencial com mais de 50 anos de história e com *rating* de crédito "brAAA" pelo S&P
- Oportunidade de aquisição de **ativos inteiros, mobiliados, equipados** e localizados em pontos estratégicos de São Paulo
- **Receita recorrente** pela operação da locação dos ativos através de único operador – Charlie (com a participação da Cyrela nos Imóveis Alvo)
- Investimentos em **ativos reais** de alto padrão com **selo Cyrela** destinados a locação
- Entrada com **desconto na compra dos ativos** por ainda estarem em desenvolvimento

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

*em valor de mercado

VECTIS GESTÃO

Oportunidade

(Página 53 a 64 do Prospecto)

Invista em imóveis Cyrela, com retorno assegurado e recorrente*

A **Cyrela, a Vectis e a Charlie** se juntaram para lançar um fundo imobiliário que investe em ativos de alto padrão e qualidade em São Paulo

Participe do aluguel de **unidades mobiliadas** e equipadas, destinadas ao segmento *shortstay* e *midstay*

Ativos adquiridos pelo Fundo com desconto, resultando em ganhos maiores ao cotista

Emissão de até
R$ 200.000.000,00

Retorno-alvo
10% a.a.
na estabilidade
(a partir do ano 5)

Selo de qualidade
Cyrela

Retorno assegurado de
8% a.a.
nos primeiros 36 meses

Aquisição dos imóveis com
desconto
beneficiando cotistas

Gestão
Vectis

Oferta disponível ao
Público geral

Imóveis localizados em
São Paulo

*Pelo período de 36 meses

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

Parceria Vectis – Cyrela – Charlie

(Página 61 do Prospecto)

Experiência em gestão de fundos

Expertise no setor imobiliário

Tecnologia desenvolvida para gerar renda

- **Vectis, Cyrela e Charlie se juntam** para montar fundo imobiliário de renda
- Unem a **experiência em gestão de fundos, a liderança no setor imobiliário com tecnologia** de ponta para gerar renda aos investidores

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

Vectis Gestão

(Página 141 a 142 do Prospecto)

VECTIS GESTÃO

Criada em 2017 por Alexandre Aoude e Laercio Boaventura, é uma empresa independente que tem como foco estruturar e gerir operações financeiras

Controlada pela Vectis Partners, que possui 4 sócios:

Alexandre Aoude, Patrick O'Grady, Sergio Campos e Paulo Lemann

Vectis estruturou mais de **1,2 bilhão** em operações nos mais diversos setores

Gestora do fundo imobiliário VCJR11 com mais de **R$ 800 milhões** de patrimônio em janeiro/21

2017	2018	2019	2020	2021
Vectis Gestão é lançada				
Vectis Partners é criada	Parceira com a gestora americana Centerbridge	Lançamento do fundo VCJR11	Início da oferta da 2ª emissão de cotas do VCJR11	VCJR11 alcança R$ 800MM de patrimônio

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

VECTIS GESTÃO

Cyrela

(Página 147 a 149 do Prospecto)

Com mais de 50 anos de história, a Cyrela foi fundada, por Elie Horn, em 1962

Sua ação é negociada em bolsa sob o *ticker* CYRE3

Entregou empreendimentos para mais de **200.000 famílias**

2.500+ colaboradores

Empreendimentos em **diversos segmentos imobiliários**

R$ 11bi de market-cap aproximado

Anos 60

- Fundação da Cyrela em São Paulo

Anos 80-90

- Integração vertical (compradora de terrenos / desenvolvimento de produto)
- Brazil Realty se torna listada em bolsa

Anos 00-10

- Expansão para RJ e outros Estados
- IPO da Cyrela Brazil Realty (2005)
- Spin-off da Cyrela Commercial Properties - CCP
- 1ª emissão de debentures (série de 12)
- 1º emissão de CRI (série de 11 CRIs – 8 da Cyrela e 3 de JVs)

Anos 11-20

- 12ª emissão de debêntures
- Foco e redução geográfica
- Planejamento Estratégico com foco em Rentabilidade vs. Volume
- Lançamento da Vivaz e criação da CashMe

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

VECTIS GESTÃO

Charlie

(Página 150 a 151 do Prospecto)

charlie

Após mais de **13 anos de experiência** no mercado imobiliário e hoteleiro em São Paulo, foi criada a Charlie, um novo conceito **de hospedagem**

2007	2008	2009	2010	2011	2014	2019	2020
Lançamento portal locação Okupe	Operação co-living Okupe Rentals	Pioneiro ao abrir um dos 1os hostels (Okupe V. Mariana)	Abertura 2ª unidade (Okupe Hostel Jardins)	Início 1ª operação hoteleira (H3 Hotel Paulista)	Início operação flat H4 La Residence (Al. Jaú)	Início operação H4 Opera Jardins (Al. Lorena)	**Lançamento plataforma Charlie**

VECTIS GESTÃO

Charlie

(Página 152 do Prospecto)

E conta com **diferenciais** que possibilitam uma maior **comodidade** ao seus hóspedes e **segurança** aos investidores.

Tudo Online

Contrato e pagamento online

Concierge 24hr

Relacionamento via App Próprio e Whatsapp

Precificação Inteligente

Algoritmo próprio para precificação e otimização do mix

Flexibilidade

Locações de 1 dia a 1 ano

Equipamentos IoT

Fechadura inteligente

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

VECTIS GESTÃO

Mercado de ShortStay

(Página 398 do Prospecto)

O que é o Shortstay?

- Locação de imóveis para estadias (temporada), em geral, mais curtas
- Estadia assemelha-se à de um hotel, mas pode chegar a até 90 dias
- Estrutura semelhante à de um apartamento residencial (ex.: cozinha e lavanderia)
- Unidades maiores podem atender famílias e grupos de amigos

Prós

- Tem um potencial maior de rentabilidade, que pode chegar a ser 50% maior que o de uma locação tradicional (longstay)
- Unidades são locadas mais rapidamente
- Maior conservação do imóvel, com manutenção efetuada com alta frequência, após cada reserva efetuada

Como funciona

- Imóveis, em geral, são disponibilizados em plataformas online (AirBnb, Booking.com etc) e nos canais diretos das empresas (por ex: staycharlie.com.br)
- Estas plataformas disponibilizam fotos da propriedade, informações sobre o local, preços e disponibilidade

Contras

- Esforço contínuo para atrair hóspedes e gerenciar a propriedade e serviços
- Risco maior de vacância em locações mais curtas
- Necessidade de investimento superior inicial de móveis, reparos e equipamentos ("FF&E")

A Charlie possui a flexibilidade de realizar locações midstay caso ache mais oportuno a depender do momento de mercado

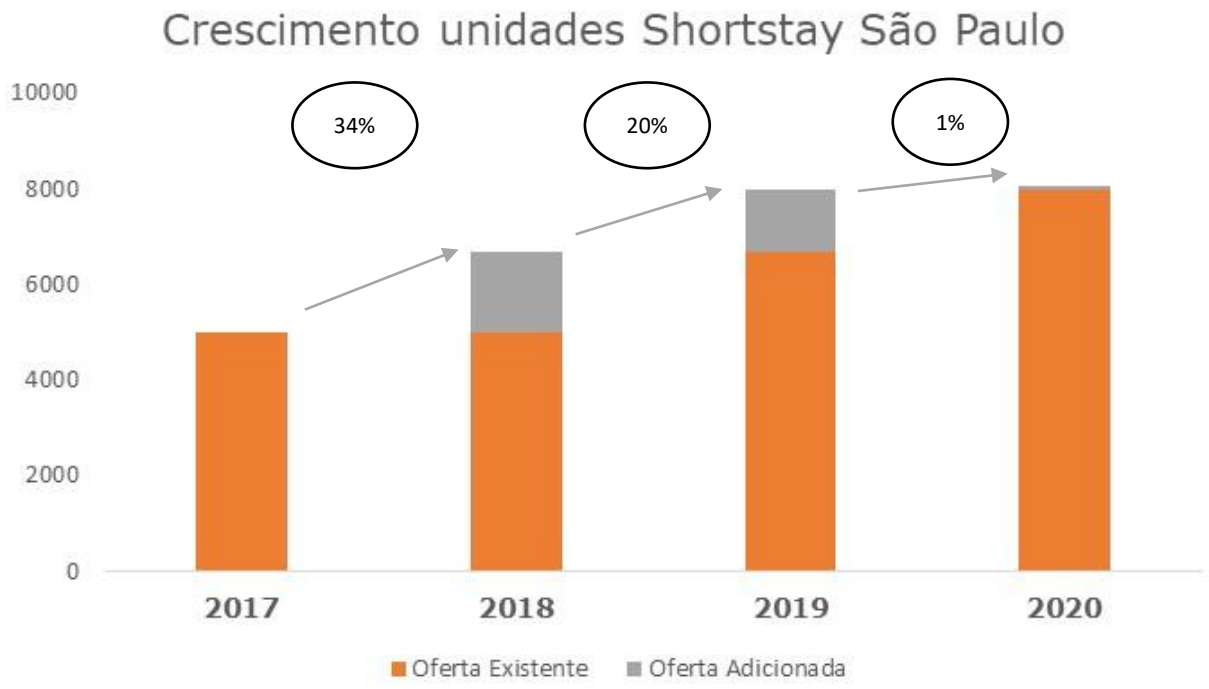
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

VECTIS GESTÃO

Mercado de ShortStay – EUA e Brasil

(Página 398 do Prospecto)

Crescimento significante nos EUA e, recentemente, em São Paulo. Esse crescimento é decorrente, inclusive, da maior rentabilidade obtida neste tipo de locação



Fonte: str.com e AirDNA

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

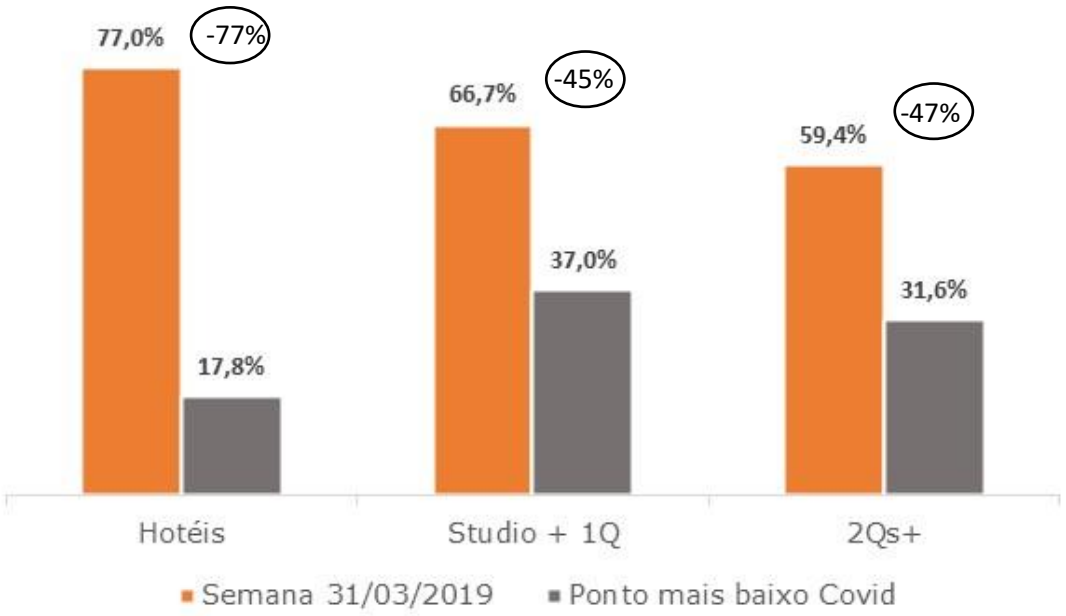
VECTIS GESTÃO

Mercado de ShortStay – Efeito Covid19

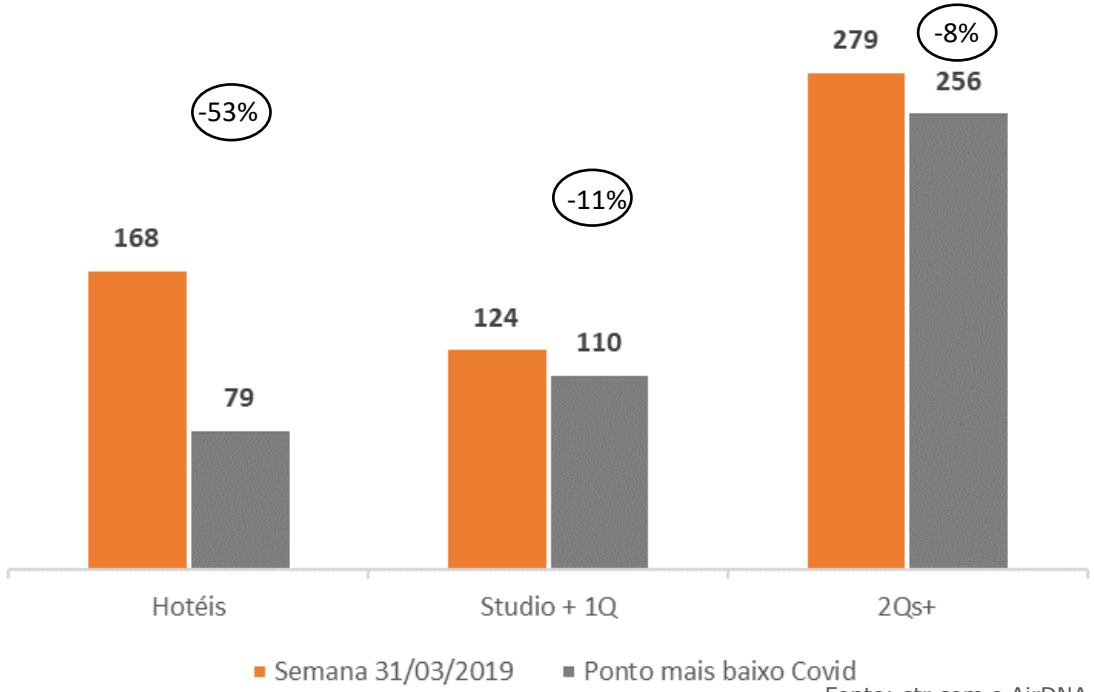
(Página 399 do Prospecto)

O **mercado Shortstay**, globalmente, apresentou uma resiliência muito maior que a hotelaria tradicional durante a pandemia do Covid-19, apresentando uma leve baixa que se reverteu rapidamente

No ponto mais baixo durante Covid-19, apartamentos caíram 45% em ocupação vs. 78% hotéis



E unidades residenciais apresentaram redução de apenas 11% na Diária Média (USD) vs. 53% nos hotéis



Fonte: str.com e AirDNA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VECTIS GESTÃO

Portfólio Inicial VCRR11

(Página 60 do Prospecto)

- O Fundo irá adquirir unidades de até 4 imóveis da Cyrela destinados para renda através de locação residencial, locação por temporada e/ou exploração de serviços típicos de hospedagem

	Atmosfera Vila Mariana	Iconyc	Cyrela For You	Cyrela On The Parc By Yoo
Localização	R. Gregório Serrão, 232 Vila Mariana - São Paulo	R. Loefgren, 2.527 Vila Clementino - São Paulo	R. Carlos Petit, 215 Vila Mariana - São Paulo	Av. Prof. Asc. Reis, 1.300 Vila Clementino - São Paulo
Padrão	Alto	Alto	Médio-Alto	Alto
Áreas Comuns	Fitness, lavanderia, sauna & SPA, Pet Place	Lavanderia, Bar, Fitness, churrasqueiras, salão de festas, piscinas & deck	Lobby com pé direito duplo, pet place, fitness, lavanderia	Fitness, Jardim, Lavanderia

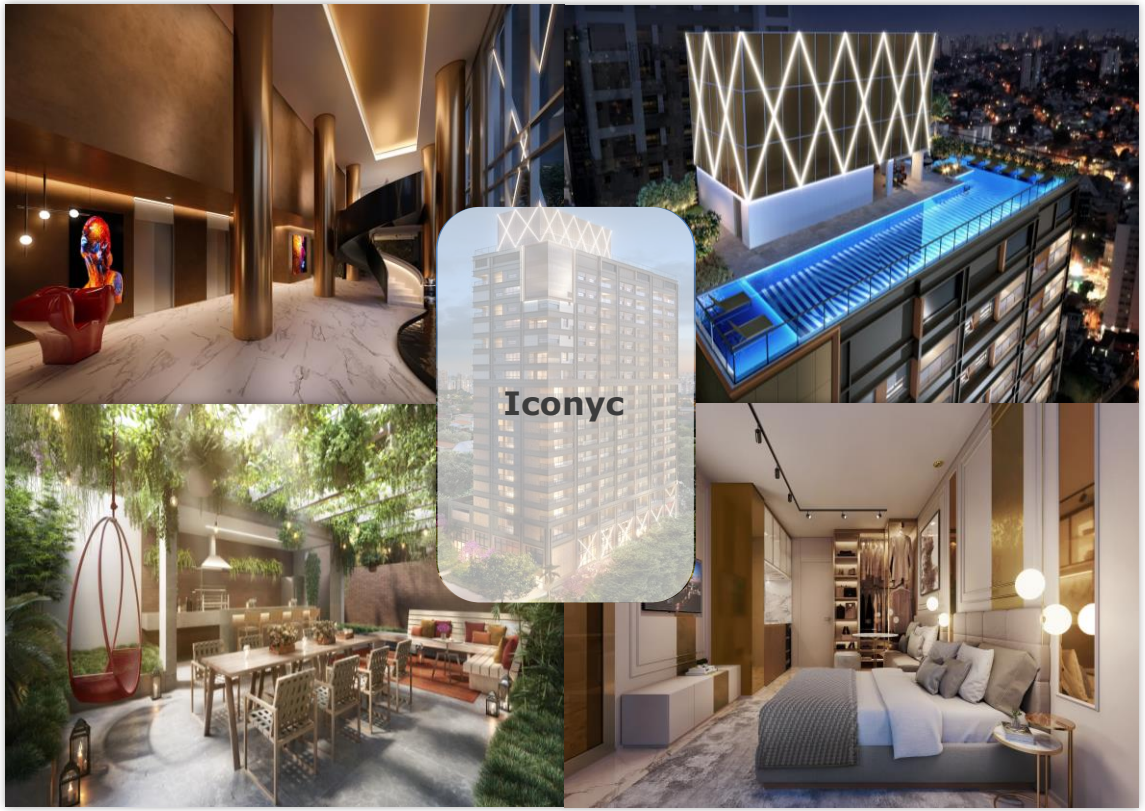
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

*Imagens meramente ilustrativas

VECTIS GESTÃO

Portifólio Inicial VCRR11

(Página 60 do Prospecto)



*Imagens meramente ilustrativas

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

VECTIS GESTÃO

Portifólio Inicial VCRR11

(Página 60 do Prospecto)

*Imagens meramente ilustrativas

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

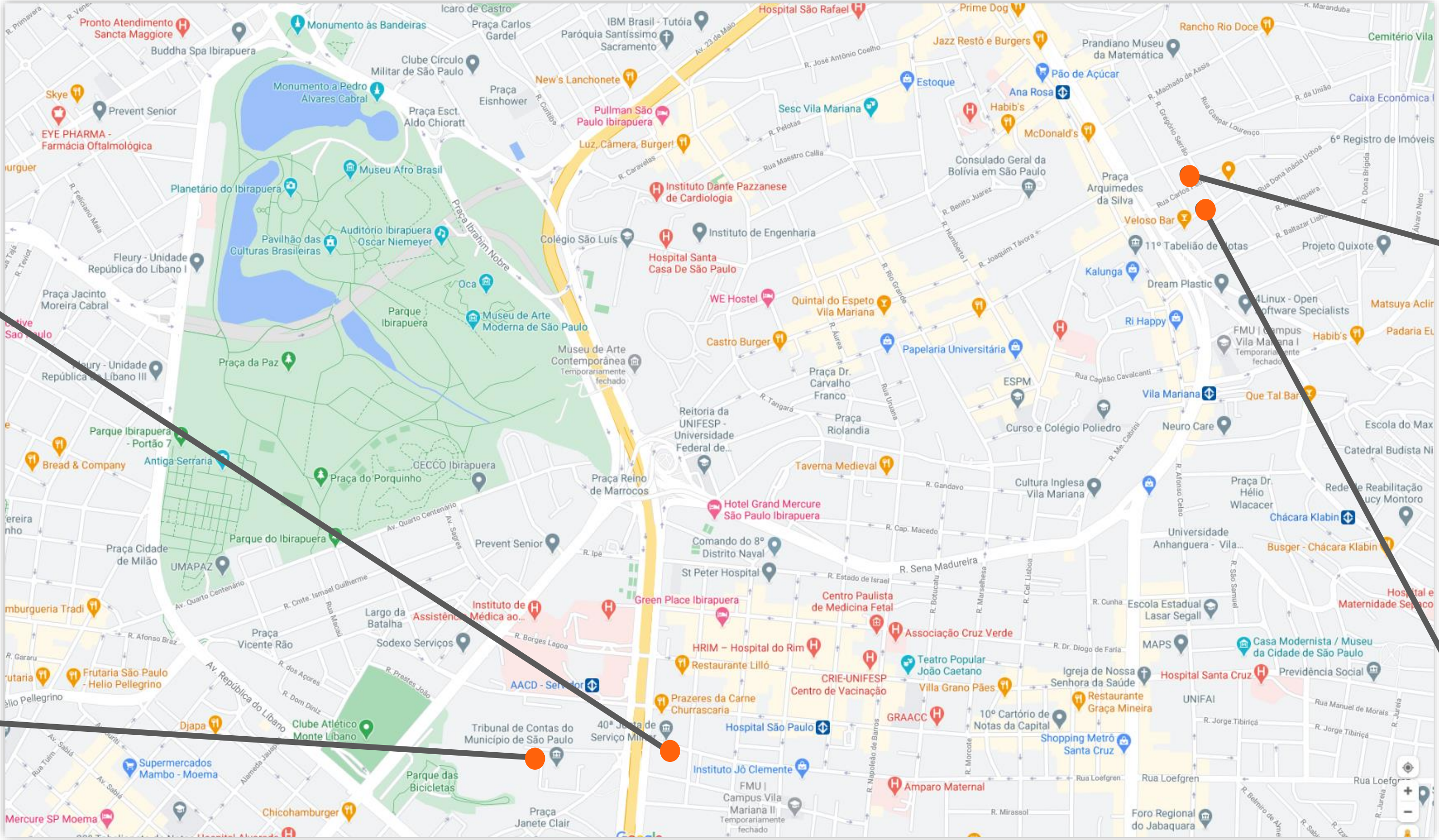
VECTIS GESTÃO

Localização dos imóveis

(Página 60 e 402 do Prospecto)

Iconyc
Vila Clementino

On The Parc
Vila Clementino



Atmosfera Vila Mariana
Vila Mariana

Cyrela For You
Vila Mariana

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

VECTIS GESTÃO

Compromisso Cyrela com VCRR11

(Página 61 do Prospecto)

	2019	2020	2021	2022	2023
Iconyc	Alvará Execução	Lançamento	Início Construção		Final Construção
Atmosfera Vila Mariana	Alvará Aprovação	Lançamento / Alvará Execução	Início Construção		Final Construção
Cyrela For You	Lançamento / Alvará Execução	Início Construção		Final Construção	
Cyrela On The Parc by Yoo	Lançamento / Alvará Execução	Início Construção			Final Construção

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

*Imagens meramente ilustrativas

VECTIS GESTÃO

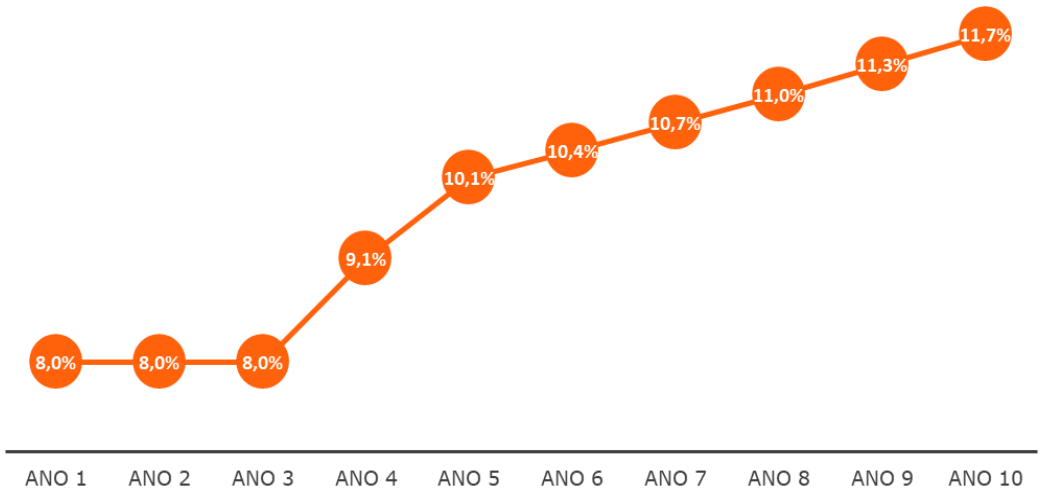
Financeiro Fundo – Cenário base

(Página 391 do Prospecto)

	Cenário Base	
	Distribuição Esperada	Yield
Data Base	(192.856)	
Ano 1	15.431	8,0%
Ano 2	15.431	8,0%
Ano 3	15.431	8,0%
Ano 4	17.644	9,1%
Ano 5	19.405	10,1%
Ano 6	19.981	10,4%
Ano 7	20.577	10,7%
Ano 8	21.195	11,0%
Ano 9	21.834	11,3%
Ano 10	22.495	11,7%

Yield ano estabilizado (Ano 5)

10%a.a.



* A Cyrela garantirá aos quotistas uma rentabilidade de 8%a.a. durante os 3 primeiros anos.

*Estudo de viabilidade Colliers – números com data base fevereiro/21

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

VECTIS GESTÃO

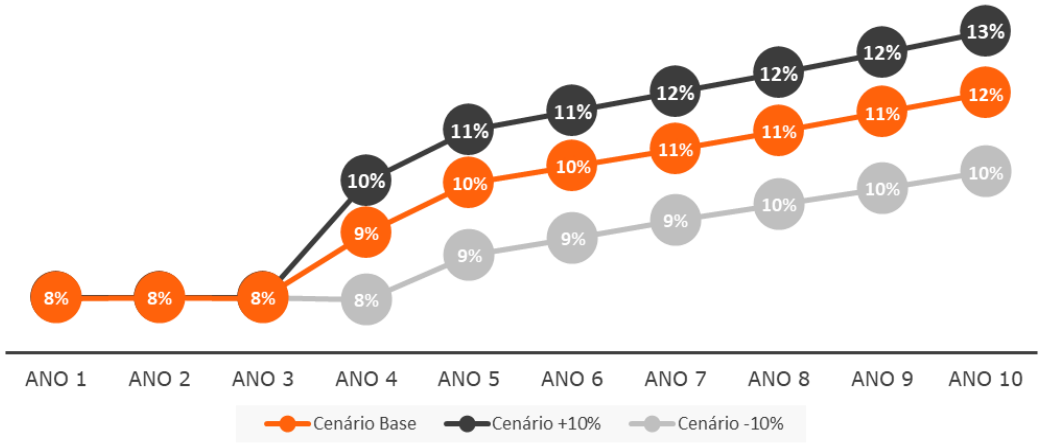
Financeiro Fundo – Sensibilidade

(Página 391 a 392 do Prospecto)

	Cenário + 10% receita		Cenário - 10% receita	
	Distribuição Esperada	Yield	Distribuição Esperada	Yield
Data Base	(192.856)		(192.856)	
Ano 1	15.431	8,0%	15.431	8,0%
Ano 2	15.431	8,0%	15.431	8,0%
Ano 3	15.431	8,0%	15.431	8,0%
Ano 4	19.472	10,1%	15.338	8,0%
Ano 5	21.236	11,0%	16.903	8,8%
Ano 6	21.874	11,3%	17.489	9,1%
Ano 7	22.535	11,7%	18.095	9,4%
Ano 8	23.218	12,0%	18.651	9,7%
Ano 9	23.926	12,4%	19.203	10,0%
Ano 10	24.658	12,8%	19.775	10,3%

***Yield* ano estabilizado (Ano 5)**

Cenário + 10% -> 11,0%a.a.
Cenário – 10% -> 8,8% a.a.



*Estudo de viabilidade Colliers – números com data base fevereiro/21

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

VECTIS GESTÃO

Financeiro Fundo – Desconto Ativos

(Página 384, 409, 476, 548, 624 do Prospecto)

Empreendimentos	Valor Fundo*	Valor Laudo**	Desconto
Cyrela For You	18.241.143	21.000.000	-13,1%
Iconyc	81.216.650	92.900.000	-12,6%
Atmosfera	42.942.690	48.700.000	-11,8%
On the Parc	21.962.015	34.300.000	-36,0%
Total	**164.362.497**	**196.900.000**	**-16,5%**

*Valores de aquisição aproximados Estudo Colliers com base fev/21

**Laudos Colliers – números com data base fevereiro/21

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

VECTIS GESTÃO

Termos e Condições Gerais

(Página 07 a 25 do Prospecto)

Oferta e Distribuição	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, no regime de melhores esforços
Tipo de Fundo e Prazo	Fundo imobiliário fechado; de prazo indeterminado
Público-alvo	Investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento e os riscos inerentes a tal investimento
Valor da Oferta	Até R$200.000.000,00
Valor Mínimo da Oferta	R$100.000.000,00 – Ativos prioritários -> Atmosfera e Cyrela On The Parc By Yoo
Aplicação Mínima	R$100,00
Aplicação Máxima*	R$1.000.000,00 investidor não institucional segmento Varejo R$10.000.000,00 investidor não institucional segmento Private

*Aplicável somente para pessoas físicas e pessoas jurídicas qualificadas como investidores não institucionais, conforme definido na página 16 Prospecto Definitivo

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

VECTIS GESTÃO

Termos e Condições Gerais

(Página 07 a 25 do Prospecto)

Ticker	VCRR11
ISIN	BRVCRRCTF008
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Gestor	Vectis Gestão de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Adm. Imobiliária	Charlie Tecnologia e Acomodações S.A.
Composição da Carteira	Preponderantemente, imóveis residenciais e não residenciais, conforme descritos acima

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

VECTIS GESTÃO

Termos e Condições Gerais

(Página 07 a 25 do Prospecto)

Taxa de Administração	0,80% ao ano, aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Performance	15% do que exceder o retorno de 6% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida
Dividendos	Mensalmente no 10º dia útil, conforme disponibilidades de recursos do Fundo
Rentabilidade Garantida	8% a.a., paga mensalmente pelo vendedor dos imóveis, pelo período de 36 meses
Ordem de Pagamento	Após o período de Rentabilidade Garantida e até o 7º ano, o vendedor dos imóveis estará sujeito a um ajuste no preço de aquisição, de forma a buscar garantir a rentabilidade mínima de 6% a.a.
Rentabilidade Alvo	10%a.a. no período de estabilidade (a partir do ano 5). Retornos acima de 6% serão destinados na seguinte proporção: cotistas - 90%; vendedor dos imóveis - 10% (até o ano 7).
Tributação	Distribuição isenta de Imposto de Renda para Pessoa Física

ESTA RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

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

VECTIS GESTÃO

Cronograma da Oferta

(Página 82 do Prospecto)

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/01/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	01/03/2021
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	01/03/2021
4	Início do Período de Reserva	11/03/2021
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo para Desistência da Oferta	19/03/2021
6	Início do Período de Desistência	22/03/2021
7	Término do Período de Desistência	26/03/2021
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	07/04/2021
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	08/04/2021
10	Encerramento do Período de Reserva	22/04/2021
11	Protocolo do Pedido de Nova Modificação da Oferta na CVM e Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo para Desistência da Oferta	27/04/2021
12	Início do Período de Desistência em decorrência da Nova Modificação da Oferta	28/04/2021
13	Término do Período de Desistência em decorrência da Nova Modificação da Oferta	04/05/2021
14	Término do Prazo para Análise da CVM da Nova Modificação da Oferta	11/05/2021
15	Divulgação deste Prospecto Definitivo em decorrência do deferimento da Nova Modificação da Oferta Extensão do Período de Reserva	12/05/2021
16	Encerramento do novo Período de Reserva	21/05/2021
17	Procedimento de Alocação	24/05/2021
18	Data de Liquidação das Cotas	31/05/2021
19	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	31/11/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma são indicativas e representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

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

(3) As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação)

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Fundo

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Qual o objetivo do Fundo?
Gerar renda por meio da atuação no mercado de shortstay em ativos com localizações diferenciadas. Durante a fase de desenvolvimento dos ativos, o Fundo contará com uma renda mínima garantida pela incorporadora.

Qual a periodicidade esperada dos dividendos?
Mensal, desde o início do Fundo, conforme disponibilidade de recursos pelo Fundo.

Os dividendos pagos são isentos de imposto de renda?
Sim, no caso de pessoas físicas. Para pessoas jurídicas, os dividendos são tributados a alíquota de 20%.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Enquanto os imóveis não ficam prontos, o Fundo pagará algum dividendo?
Sim. Mensalmente, durante os primeiros 36 meses, a Cyrela se compromete a pagar 8%a.a. como forma de rentabilidade mínima garantida.

Como funciona a rentabilidade mínima?
A rentabilidade mínima garantida funciona como uma garantia da Cyrela que, enquanto os imóveis não estiverem prontos e operacionais, pagará ao Fundo e, consequentemente, será distribuído ao investidores, uma renda mensal equivalente a 8%a.a.

Qual o *upside* do Fundo?
As premissas do estudo de viabilidade da Colliers projetam uma ocupação máxima de até 85% e não incluem nenhuma receita oriunda de serviços personalizados. Portanto, há possibilidade de incremento de receita na operação dos ativos não comtemplados no estudo. Da mesma forma, os ativos foram avaliados pela Colliers R$197mi e estão sendo adquiridos por R$164mi, o que representa um desconto de 16,5% do valor de mercado.*

*Valor aproximado com base fev/21

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Posso vender minhas cotas a qualquer momento?
Sim, as cotas podem ser vendidas na bolsa de valores a qualquer momento após a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Imóveis

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Como os imóveis que compõe o fundo foram selecionados?
A Vectis, em conjunto com a Cyrela, selecionou imóveis em localizações de grande acesso na cidade de São Paulo e com preços descontados, com o objetivo de buscar maior retorno ao investidor.

Qual o diferencial dos imóveis selecionados?
São imóveis de médio e alto padrão, com arquitetura diferenciada, perto de pontos estratégicos da cidade de São Paulo e com selo de qualidade Cyrela. Além disso, as unidades a serem adquiridas fazem parte de empreendimentos residenciais vendidos diretamente a clientes da Cyrela, sendo um componente a mais do compromisso da Cyrela com sua marca.

Os imóveis estão em fase de desenvolvimento?
Sim. Todos já possuem alvará de execução e encontram-se na fase inicial de construção. O empreendimento que será entregue primeiro será em Nov-22 e o último será entregue em Jul-23.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

O que acontece se os imóveis não forem entregues?

A Cyrela será obrigada a recomprá-los por um valor pré determinado, retornando ao Fudo os valores investidos, acrescidos da rentabilidade mínima garantida e de multa de 1%a.m. contados da data de entrega até a data de recompra.

Qual a diferença entre essas unidades e um hotel ou um flat?

O hotel, em geral, consiste apenas em um quarto e possui uma estrutura de serviços e de pessoas que o tornam um produto caro, ineficiente e sem incentivo a estadias mais longas. O flat, por sua vez, é uma unidade mais ampla, equipada com copa/cozinha, mas com uma série de serviços condominiais obrigatórios, tornando a sua taxa alta.

As unidades a serem adquiridas pelo Fundo e descritas neste material fazem parte de condomínios inteiros. Dessa forma, não só todo o condomínio é padronizado, otimizando serviços de limpeza e de manutenção, como também os serviços básicos são ofertados de forma mais eficiente (piscina, fitness, lavanderia), enquanto outros serviços serão ofertados através de plataforma digital reduzindo custo de operação. Além disso, a forma de comercialização dessas unidades será feita de forma unificada, por meio de um mesmo canal, e a administração dos imóveis será conduzida por uma mesma instituição, de modo a gerar eficiência nos custos e evitando "guerra de preços" entre as unidades investidas pelo Fundo.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

O que será oferecido na estadia?

O cliente tem acesso a serviços (limpeza adicional, refeições) no modelo "pay-per-use" e a toda o estrutura que o empreendimento possuir. Piscina, fitness, lavanderia etc. – tudo realizado de forma digital e em sistema disponível 24h/dia.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

No futuro, o Fundo poderá comprar outros imóveis? Em quais condições?
Sim, e existem a princípio 2 situações:

1- O Fundo possui um capital autorizado de R$ 200MM para realizar uma nova oferta, exclusivamente destinada à aquisição de imóveis da Cyrela, com características semelhantes aos da 1ª emissão e nas mesmas condições (ou seja, alvará de construção aprovado, rentabilidade mínima garantida para a fase de construção etc.).

2 - Além disso, poderá adquirir outros imóveis em condições de mercado mediante prévia aprovação em Assembleia Geral. Para tanto, a Vectis poderá recomendar ao Administrador do Fundo a aquisição desses imóveis de terceiros apresentando estudos de viabilidade baseados em laudos de avaliação de empresas de primeira linha, demonstrando os benefícios dessa aquisição para os investidores. Caberá a Assembleia decidir pela aquisição ou não dos novos imóveis.

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Cyrela & Fundo

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Qual a relação da Cyrela com o Fundo?

Além da venda dos imóveis – desenvolvidos e construídos por ela, a Cyrela, como forma de alinhar seus interesses com os investidores, se compromete a:

1) colocar uma ordem para aquisição de até 5% do total de quotas ofertadas pelo Fundo. Caso a Cyrela não seja cortada por excesso de demanda, assumirá o compromisso de permanecer como investidora do Fundo por, no mínimo, 7 anos. Para mais informações sobre o excesso de demanda, verificar a seção "Compromisso de Investimento" na página 77 do Prospecto.

2) após o período de rentabilidade mínima garantida, e até o 7º ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento, ajustar o preço dos Imóveis Alvo vendidos, buscando mitigar o risco inicial de operação. Assim, se durante este período inicial, o Fundo estiver rendendo abaixo de 6%a.a., a Cyrela irá pagar ao Fundo, através de mecanismo contratualmente estabelecido em cada Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, um valor equivalente a participação de 5% nos rendimentos distribuídos pelo Fundo; em contrapartida, caso o dividend yield seja maior que 6%a.a., a Cyrela receberá a participação de 10% do valor excedente .

3) permanecer com direito de participação na Charlie para buscar que os empreendimentos vendidos ao Fundo sejam bem administrados.

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

Charlie

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

Perguntas Frequentes

Quem vai operar os imóveis após a entrega?
A Charlie irá realizar a operação dos aluguéis nos imóveis do Fundo. Para maiores informações https://www.staycharlie.com.br/ e veja a seção "Apresentação da Administradora Imobiliária" na página 150 do Prospecto.

Como funciona a Charlie?
A Charlie atua de ponta a ponta, cuidando desde a concepção do produto/design até a gestão do preço, locação e serviço. Através da sua plataforma tecnológica, consegue oferecer uma experiência diferenciada, ao mesmo tempo que mantém uma estrutura de custos enxuta.

O que acontece se a Charlie tiver uma performance abaixo do esperado?
A Vectis, como gestora, tem a atribuição de supervisionar a atuação da Charlie. Sendo assim, a Charlie poderá ser substituída por outra rede de gestão de aluguel de imóveis em caso de baixa performance.

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

VECTIS GESTÃO

Perguntas Frequentes

A Charlie tem exclusividade do fundo?
A Charlie não tem exclusividade com o Fundo. Contudo é importante lembrar que, caso a Charlie não preste um bom serviço, ela poderá ser substituída por outra rede de gestão.

Charlie é contratada do Fundo?
Sim, a Charlie é contratada pelo Fundo.

Como funcionam os contratos de locação, a garantia de aluguéis e o processo de despejo?
De maneira a mitigar algum eventual risco, a Charlie realiza a cobrança antecipada de suas hospedagens com possibilidade de retenção de itens para cobrir despesas não pagas. Caso haja a necessidade, o processo de despejo se dá em até 15 dias, com o travamento do acesso do cliente a unidade. Os contratos de locação seguem os parâmetros regidos em Lei.

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

Acesso aos Documentos da Oferta

(Página 86 a 87 do Prospecto)

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo – SP
Website: https://www.brltrust.com.br/ (neste website clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário").

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 758, 13º andar, conjunto 132, São Paulo – SP
Website: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/ (neste website, clicar em "Fundos" > "Vectis Renda Residencial" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" e então acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado).

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP
Website: acessar https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossosnegocios/ofertaspublicas/(neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "2021" e em "Março", identificar o "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário").

Acesso aos Documentos da Oferta

(Página 86 a 87 do Prospecto)

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Website: http://www.cvm.gov.br
Para acessar o Prospecto, o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta no Fundos.net, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Canais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas", em seguida acessar "Consulta a Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento"; em seguida digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário"; escolher o tipo "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar em continuar; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP
Website: http://www.b3.com.br
Para acessar o Prospecto, o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar "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 "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada).

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

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 Preliminar 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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.
A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador o do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Ocasionalmente, o Governo intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. São exemplos de medidas que podem ter impactos na economia:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros 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. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes", entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho 107 Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. As investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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, Outros Ativos e Ativos Financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. 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 afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado (incluindo epidemias) 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, bem como determinados Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Outros Ativos e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. 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 108 acima mencionados, incluindo epidemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos institucionais

O Governo 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 imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação 110 exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

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 11.638/07, que alterou a Lei n º 6.404/76 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. 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.

Risco regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar 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, 111 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 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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de Substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

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. Nos termos do descrito no Regulamento, 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.

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.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm informações acerca do Fundo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. 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 pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **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 MINIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES**.

Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida

Durante o Período de Rentabilidade Garantida assumido pela Cyrela com o Fundo, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Cyrela, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese da Cyrela não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de Questionamento de Origem Fiscal

A estrutura utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, da Rentabilidade Garantida poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, inclusive do ITBI quando da transferência dos Imóveis Alvo para o Fundo, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo 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 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.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

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

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes, ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos temos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. 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.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, 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. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos de Concentração da Carteira

O investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros deverá observar os limites de concentração previstos no Regulamento. Sem prejuízo, alguns Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízos sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar na perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Adicionalmente, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários

Os investimentos nos Ativos Imobiliários e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imobiliários, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários ou de direitos relativos aos Ativos Imobiliários; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

VECTIS GESTÃO

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Outros Ativos e em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira do Fundo. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de baixa ocupação dos Imóveis Alvo
Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, e encerrado o Período de Rentabilidade Garantida, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade a ser desenvolvida nos Ativos Imobiliários, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Ativos Imobiliários poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação do Ativos Imobiliários, impactando negativamente a receita do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos Imóveis Alvo
O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis alvo poderá impactar na renda do Fundo atrelada ao desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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 estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de contingências ambientais
Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação
O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos e consequentemente o resultado do Fundo.

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

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias no âmbito da operação, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco em relação a hipoteca sobre certas unidades do empreendimento Atmosfera Vila Mariana

Dentre os Imóveis-Alvo do empreendimento Atmosfera Vila Mariana, os studios não residenciais do 7º e 8º pavimento estão hipotecados em garantia do contrato de financiamento da obra, celebrado entre a SPE Atmosfera e o banco financiador. Caso haja inadimplemento pela SPE Atmosfera do contrato de financiamento, as unidades hipotecadas poderão ser excutidas, o que levará à perda desses imóveis pelo Fundo, que teria que entrar com ação de regresso contra a SPE Atmosfera para reaver os valores pagos por essas unidades. Caso a SPE Atmosfera não tenha recursos para pagar ao Fundo, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco dos beneficiários dos seguros de engenharia dos empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc

Os empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc contam com seguro de engenharia das obras, cujos beneficiários nas respectivas apólices são os bancos que financiaram as obras. Na hipótese de sinistro parcial ou total do Empreendimento, os bancos financiadores receberão o valor da apólice primeiro, restando ao Fundo os valores que sobejarem. Caso haja atraso no pagamento do sinistro ou se o valor for insuficiente para repor o valor gasto pelo Fundo com a aquisição das unidades desses Empreendimentos, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos Cotistas.

Riscos do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda e Condição Suspensiva

O Fundo celebrará com os Vendedores dos Imóveis-Alvo Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda, que estarão sujeitos a Condição Suspensiva, que somente será atendida mediante (a aprovação da aquisição dos imóveis, pelos Cotistas, na Assembleia de Conflito de Interesses. Caso as condições suspensivas não venham a ser atendidas, os Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda restarão sem efeito e não será possível a aquisição dos Imóveis-Alvo. Ainda, os Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda preveem penalidades ao Fundo em caso de atraso no pagamento do preço dos Imóveis-Alvo, o que, caso ocorrer, poderá impactar a rentabilidade das Cotas causando prejuízos aos Cotistas.

II. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Volume Total da Oferta e Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor varia em decorrência da distribuição parcial das Cotas

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Volume Total da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Risco da não colocação do Volume Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis e valores mobiliários de propriedade e/ou emissão, conforme aplicável, do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. 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.

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Em relação à presente Oferta, salienta-se que os Imóveis Alvo aos quais destinam-se os recursos enquadram-se na hipótese do item (i) acima, de forma que somente poderão ser adquiridos pelo Fundo após aprovação formal dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na legislação e no Regulamento.

Risco da não aquisição dos Imóveis Alvo

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Imóveis Alvo, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Vendedor dos Imóveis Alvo. Além disso, a aquisição dos Imóveis Alvo dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Imóveis Alvo não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possua características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e levar, caso aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia geral, à decisão pela liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo. Nesse cenário, os Cotistas receberão o capital investido na integralização das Cotas, deduzido dos custos da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" página 76 do Prospecto Definitivo, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação). Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor 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.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Está sendo realizada uma auditoria jurídica restrita dos Ativos Imobiliários que irão compor a carteira do Fundo, para fins da presente Oferta, a qual não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Tais fatores podem acarretar em divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas, o que por sua vez pode afetar adversamente os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Volume 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.

Informações contidas no Prospecto Definitivo

O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. 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 e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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

VECTIS GESTÃO

Fatores de Risco

(Página 107 a 129 do Prospecto)

III. Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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