

**Unimed**  
Vale do Aço

HOSPITAL METROPOLITANO

# Material Publicitário do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II

## 1ª EMISSÃO DE COTAS



Coordenador Líder e Administrador



Gestor e Coordenador Contratado



Assessor Legal

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

## 1. DISCLAIMER

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto e os Documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante 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 devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

O Coordenador Líder, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V Sas.

## 1. DISCLAIMER

Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. 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 pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A decisão de investimento em Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

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, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtido nos websites do Coordenador Líder, tendo em vista que também é o administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita, (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

## 1. DISCLAIMER

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

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

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

## 1. DISCLAIMER

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DA CLASSE, DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O COORDENADOR LÍDER E A OFERTAS ESTÃO SUJEITOS ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA ATUALMENTE VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS, SENDO OS POTENCIAIS INVESTIDORES ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO DISPOSTO NESTE MATERIAL OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

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

## 1. DISCLAIMER

Informações detalhadas sobre a Oferta e sobre o Fundo podem ser encontradas no Prospecto e Regulamento, respectivamente, que se encontra disponível para consulta nos seguintes locais:

CVM: Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

COORDENADOR LÍDER / ADMINISTRADOR: <https://reag.com.br/> (neste website e, então, localizar o “Prospecto”, o “Regulamento” ou demais documentos desejados).

B3: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/) (neste website acessar “Fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II”, e, então, localizar o documento desejado).





Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor e Coordenador  
Contratado



Assessor Legal

# Hospital Metropolitano Vale do Aço

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

## Área de Abrangência

### 14 MUNICÍPIOS ATENDIDOS:



Açucena, Antônio Dias, Belo Oriente, Braúnas, Cel. Fabriciano, Iapú, Ipaba, Jaguarçu, Joanésia, Marliéria, Mesquita, Santana do Paraíso, Timóteo e Ipatinga.



### POPULAÇÃO TOTAL:

CERCA DE 630.000 habitantes



## Localização Hospital Metropolitano Vale do Aço

Desde 2015 foi solicitado aos órgãos públicos a construção de um acesso à unidade, tanto para reduzir o trecho percorrido pelos pacientes, que dependiam do tráfego pelos bairros mangueiras e amaro lanari, ou pelo centro de fabriciano, como para evitar que veículos cruzem a pista da br-381 ao passarem por atalhos alternativos..

Essa alça que liga o hospital à rodovia foi inaugurada no último mês facilitando o acesso ao HMVA.

Av. Rubens Siqueira Maia, 2030 - Santa Terezinha, Cel. Fabriciano -  
MG, 35170-460, Brasil, Coronel Fabriciano, Minas Gerais.



## Estrutura de Apoio Rede Integrada

- 3 centros de especialidades e diagnóstico
- 1 unidade de oncologia
- 2 postos de coleta
- 1 unidade hospitalar com pronto atendimento 24 horas
- Mais de 30 especialidades

## HMVA

- Área total: **40.150,00 m<sup>2</sup>**
- Área construída: **22.438,15 m<sup>2</sup>**



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/>

## Capacidade Instalada HMVA



**Total de 110 Leitos**

- 10 UTI Adulto
- 34 Cirúrgicos
- 36 Clínicos
- 16 Hospital Dia
- 06 Ginecologia e obstetrícia
- 06 Pediátricos
- 02 Berçários



Fonte: <https://www.unimedvaleodoaco.coop.br/#/home>

# Certificações Hospital Metropolitano Vale Do Aço



## Valor Saúde Brasil Initiates ICHOM Project Nationwide

In recent years, Brazil's healthcare landscape has undergone a remarkable transformation, marked by a profound embrace of Value-Based Healthcare (VBHC) principles. This shift has been redefining the traditional healthcare paradigm, placing a heightened emphasis on outcomes, efficiency, and...

[Read More...](#)



Prêmio **Líderes IVSB 2023**



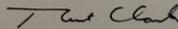
**CERTIFICADO**

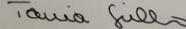
CONCEDIDO PARA

### Unimed Vale do Aço

pela classificação **IVSB Líder 2023** na(s) linha(s) de cuidado:  
Assistência a Pacientes com Infecção do Trato Urinário, Assistência a Pacientes com Pneumonia, Assistência ao Idoso, Medicina Interna Adulto, Medicina Interna Pediátrica e Procedimentos Ortopédicos Menores.

O Índice Valor Saúde Brasil (IVSB), criado pela plataforma Valor Saúde Brasil®, mede e compara a eficiência e os desfechos assistenciais (óbito) com o ideal esperado pela complexidade clínica da população assistida. As organizações com desempenho excepcional, acima do esperado, nas duas dimensões - eficiência e desfecho - são categorizadas como Líderes IVSB.

  
**Renato Couto**  
 Presidente do Grupo IAG Saúde  
 Fundador da plataforma Valor Saúde Brasil

  
**Tania Grillo**  
 Presidente do Grupo IAG Saúde  
 Fundadora da plataforma Valor Saúde Brasil

Fonte: <https://comunicacao.unimedva.com.br/wp-content/uploads/2024/03/Rel.-Adm-Rel.-Audidores-DFS-Notas-Explicativas-2023-CONSOLIDADORA-1.pdf>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO



Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor e Coordenador  
Contratado



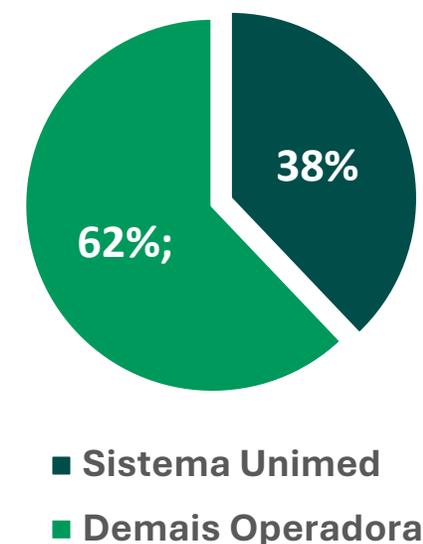
Assessor Legal

# Estudo de Mercado

## MKT Share Estadual

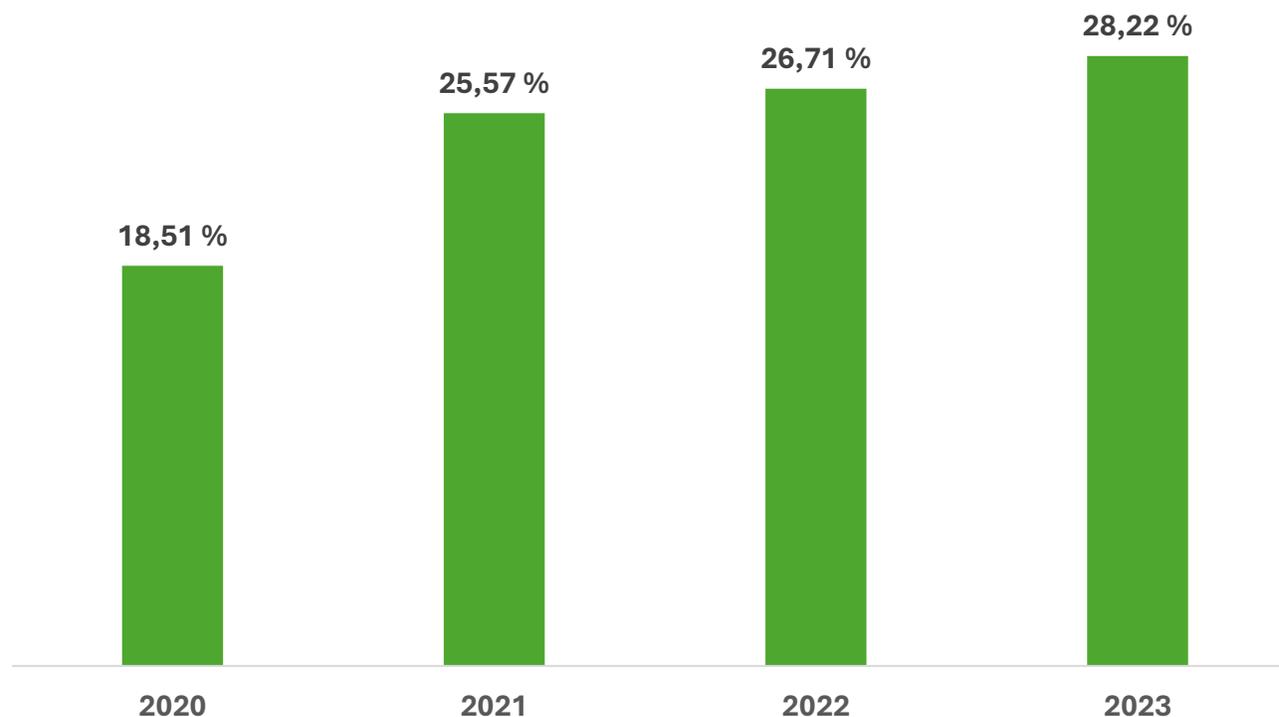
Unimed's representam 38% do Market Share no Estado de Minas Gerais

Nº	Operadora	Beneficiários	%
1	UNIMED BELO HORIZONTE	1.445.861	25,31%
2	HAPVIDA/NOTRE DAME	714.846	12,51%
3	BRANDESCO SAÚDE	214.857	3,76%
4	UNIMED DIVINÓPOLIS	203.632	3,56%
5	FUNDAÇÃO SÃO FRANCISCO XAVIER	189.025	3,31%
6	CENTRAL NACIONAL UNIMED	180.085	3,15%
7	UNIMED UBERLÂNDIA	129.688	2,27%
8	UNIMED JUIZ DE FORA	109.689	1,92%
9	UNIMED UBERABA	100.687	1,76%
10	SEGUROS UNIMED	84.328	1,48%
11	UNIMED SUL MINEIRA	82.045	1,44%
12	SUL AMERICA	78.385	1,37%
13	VALE	74.807	1,31%
14	UNIMED GOVERNADOR VALADARES	71.161	1,25%
15	AMIL	65.588	1,15%
16	UNIMED PATOS DE MINAS	63.163	1,11%
17	UNIMED NORTE DE MINAS	59.772	1,05%
18	CEMIG SAÚDE	56.087	0,98%
<b>19</b>	<b>UNIMED VALE DO AÇO</b>	<b>54.902</b>	<b>0,96%</b>
20	SANTA CASA JUIZ DE FORA	54.321	0,95%



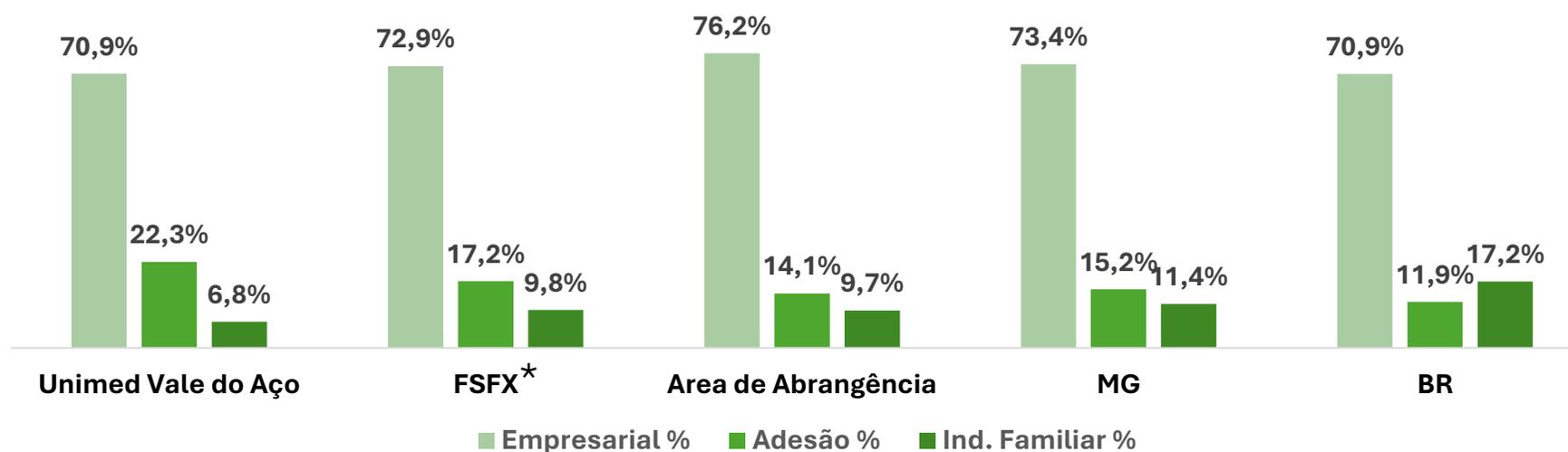
## MKT Share Área de Atuação

Evolução do MKT Share local (Vale do Aço) do Sistema Unimed



## Planos

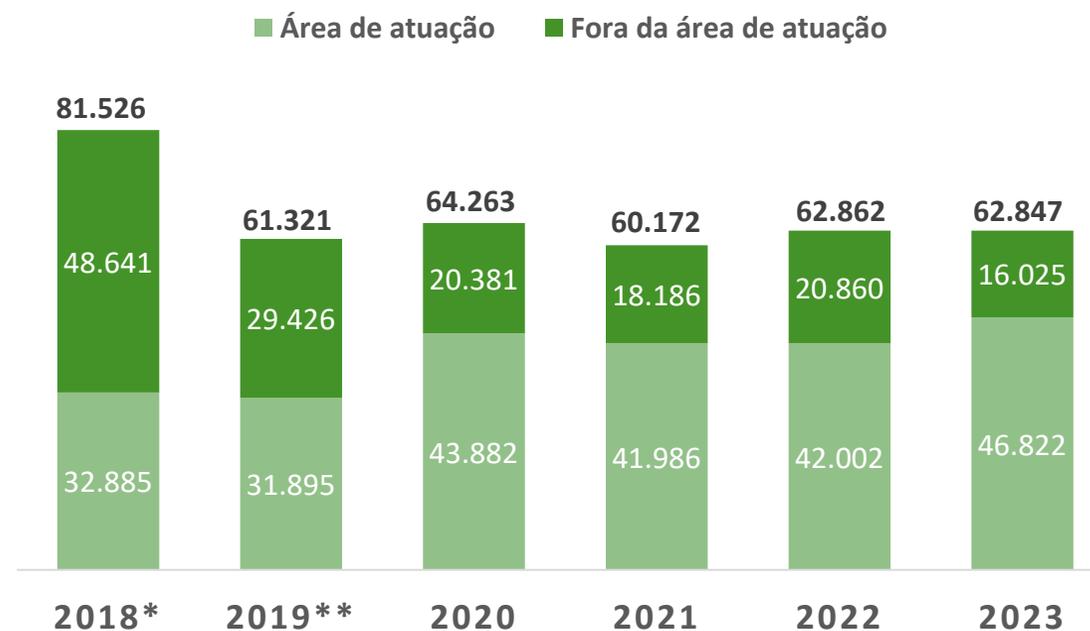
A Operadora seguindo as projeções do mercado tem a maior parcela de sua carteira de contratações via Coletivo Empresarial, e está acima da média do mercado nas contratações via Coletivo por Adesão.



\*Fundação São Francisco Xavier

## Evolução dos Beneficiários

Histórico e Projeção de Crescimento de Beneficiários da Unimed Vale do Aço

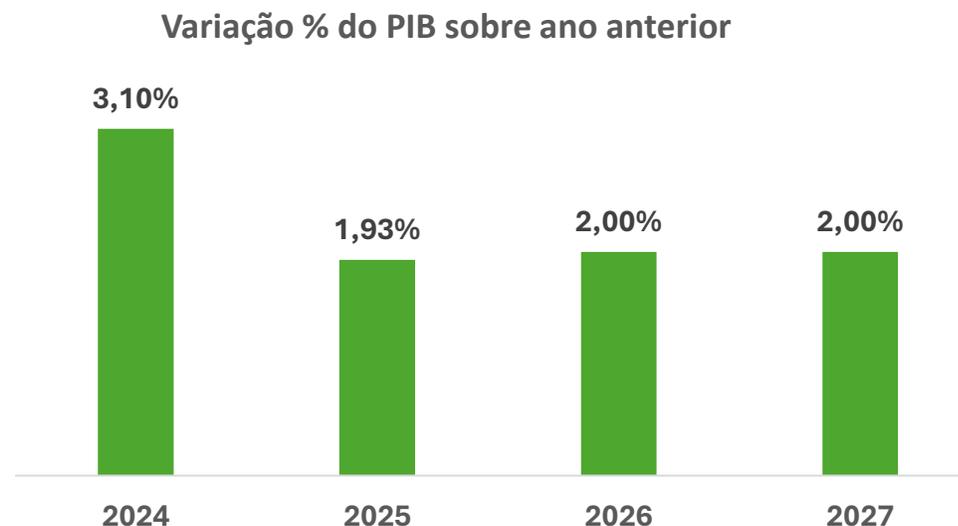


\* Adesão de Carteira Coletivo por Adesão

\*\* Início da estratégia de Higienização de Carteira

## Cenário Macroeconômico

De acordo com o relatório de mercado Focus do Banco Central do Brasil, o crescimento do PIB é esperado em um patamar moderado, refletindo a retomada gradual da economia após desafios recentes. Esse crescimento é impulsionado por setores como o agronegócio e serviços, enquanto a indústria continua enfrentando dificuldades.



Fonte: Elaborados pela Faculdade Unimed (2024), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em 01/11/2024). Disponível em ([Sistema Expectativas de Mercado](#))

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

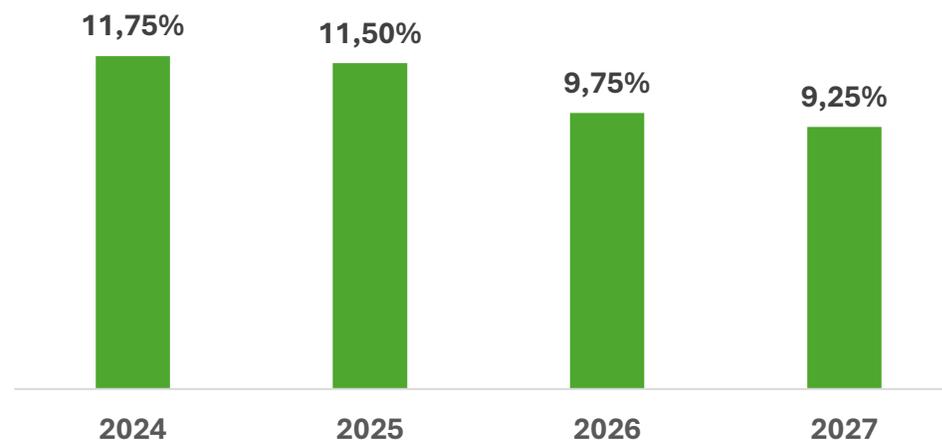
O Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto utilizou a data-base de junho/2024 para análise das informações descritas nesse slide. Contudo, este Material Publicitário foi devidamente atualizado considerando a data-base de novembro/2024 para fornecer ao investidor a informação mais recente disponível.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

## Cenário Macroeconômico

A meta da Selic, definida pelo Banco Central, tem sido ajustada com o objetivo de controlar a inflação e estimular o crescimento econômico. Atualmente, a Selic encontra-se em um nível que busca equilibrar esses objetivos, promovendo um ambiente de negócios mais favorável e estimulando o investimento

Meta SELIC % a.a



Fonte: Elaborados pela Faculdade Unimed (2024), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em 01/11/2024). Disponível em ([Sistema Expectativas de Mercado](#))

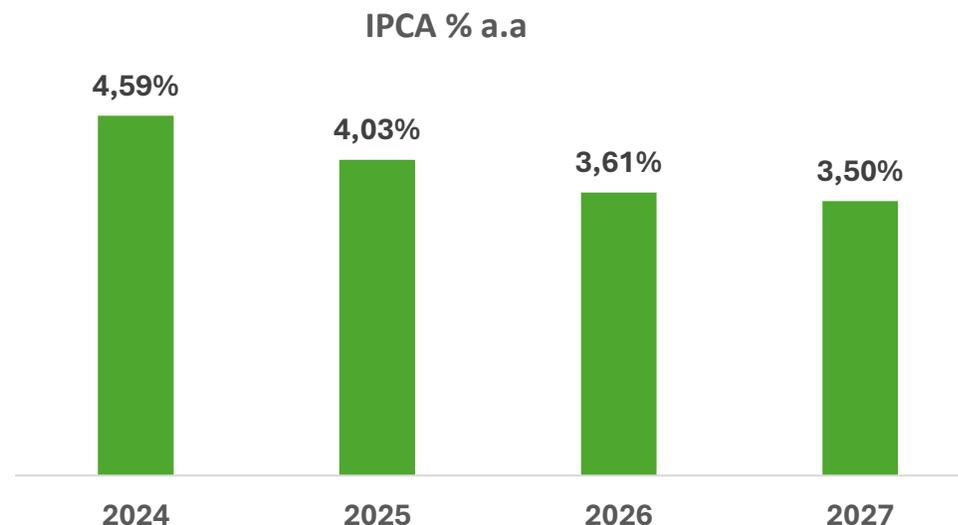
**INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES**

O Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto utilizou a data-base de junho/2024 para análise das informações descritas nesse slide. Contudo, este Material Publicitário foi devidamente atualizado considerando a data-base de novembro/2024 para fornecer ao investidor a informação mais recente disponível.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

## Cenário Macroeconômico

Quanto ao IPCA, a expectativa é de que a inflação se mantenha dentro da meta estipulada, com oscilações devido a fatores sazonais e externos. O controle da inflação é essencial para a manutenção do poder de compra da população e a previsibilidade econômica, fatores cruciais para a confiança do mercado e dos consumidores.



Fonte: Elaborados pela Faculdade Unimed (2024), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em 01/11/2024). Disponível em ([Sistema Expectativas de Mercado](#))

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

O Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto utilizou a data-base de junho/2024 para análise das informações descritas nesse slide. Contudo, este Material Publicitário foi devidamente atualizado considerando a data-base de novembro/2024 para fornecer ao investidor a informação mais recente disponível.

## Tese de Investimento

A desmobilização do imóvel do Hospital Metropolitano, juntamente com a operação com o Fundo de Investimento Imobiliário, tem um impacto significativo no resultado financeiro da cooperativa. Essa estratégia envolve a venda do imóvel para o fundo e a subsequente locação das instalações, o que altera a estrutura de despesas e receitas da cooperativa de maneira favorável. Essa melhora é atribuída a vários fatores:

- 1) Substituição de Despesas Financeiras pelo Aluguel:** O valor do aluguel substitui as despesas financeiras, resultando em uma estrutura de custos mais eficiente.
- 2) Redução dos Passivos Onerosos:** A venda do imóvel para o fundo permite que a cooperativa utilize os recursos obtidos para quitar passivos onerosos, reduzindo significativamente as despesas com juros e melhorando a liquidez geral da empresa.
- 3) Ajuste na estrutura de custos:** O aluguel é uma despesa fixa previsível, o que facilita o planejamento financeiro e a gestão de fluxo de caixa. Com despesas financeiras reduzidas, a cooperativa pode alocar mais recursos para investimentos operacionais e estratégicos, potencializando o crescimento e a melhoria dos serviços prestados.

Estudo de Viabilidade:



O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Imóveis, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expõe clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, foi elaborado pela Faculdade Unimed.

## Tese de Investimento

A Unimed Vale do Aço detém a propriedade do Edifício do Hospital Metropolitano, cujo valor no Balanço Patrimonial da cooperativa em 31/12/2023 é de R\$ 68.401.379,00.

O valor inicialmente estimado do imóvel era de R\$ 150.000.000,00, na data de divulgação do Prospecto da Oferta. Com base em quatro avaliações imobiliárias (CBRE, Cushman & Wakefield, Invista e NewMark), o valor final negociado entre o FII e a Cooperativa é de R\$ 135.000.000,00.

Do valor negociado do Hospital de R\$ 135 milhões que a Unimed irá receber, a cooperativa vai adquirir 20% das cotas do fundo, equivalente a R\$ 27 milhões e R\$ 7 milhões estão relacionados a tributos. Os R\$ 101 milhões restantes serão utilizados na redução dos passivos onerosos alcançando uma redução de 91% desses passivos. Essa determinação foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de março de 2024, Item 6.

Resultado antes de impostos e participações, com e sem operação FII, de 2022 e 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em novembro/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em novembro/2024).

## Tese de Investimento

Realizando uma análise retrospectiva dos anos de 2022 e 2023, é possível verificar uma melhora significativa no desempenho financeiro da cooperativa conforme simulação ao lado.

Item/Ano	2022	2023
Contra prestações efetivas	166.863.244	173.319.103
Eventos Indenizáveis	134.610.903	146.887.559
Resultado das operações de planos de saúde	32.252.341	26.431.544
Outras receitas operacionais	13.371.515	21.685.393
Resultado Bruto	45.623.856	48.116.937
Despesas de Comercialização	1.660.848	203.840
Despesas administrativas	20.559.072	25.858.059
Receitas Financeiras	3.277.222	3.690.701
Despesas Financeiras	<b>18.790.547</b>	<b>22.841.507</b>
Resultado Patrimonial	2.906.784	5.094.152
Resultado antes de impostos e participações	<b>10.797.395</b>	<b>7.998.384</b>
Margem de Resultados (%)	6,5%	4,6%
<b>Ajustes com operação FII</b>		
Despesas Financeiras*	<b>1.610.350</b>	<b>1.957.517</b>
Aluguel FII	<b>14.175.000</b>	<b>14.994.995</b>
Receita de Cotas de FII (yeld)	<b>1.080.055</b>	<b>1.191.936</b>
Resultado antes de impostos e participações ajustado	<b>14.882.647</b>	<b>15.079.314</b>
Margem de Resultados (%)	8,9%	8,7%

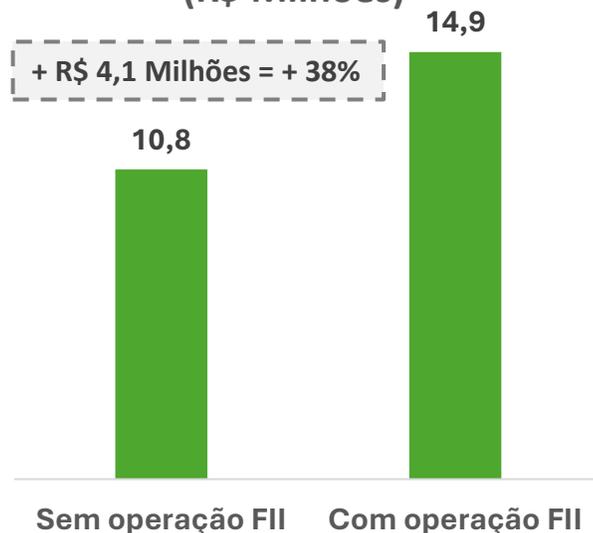
Resultado antes de impostos e participações, com e sem operação FII, de 2022 e 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em novembro/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em novembro/2024).

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

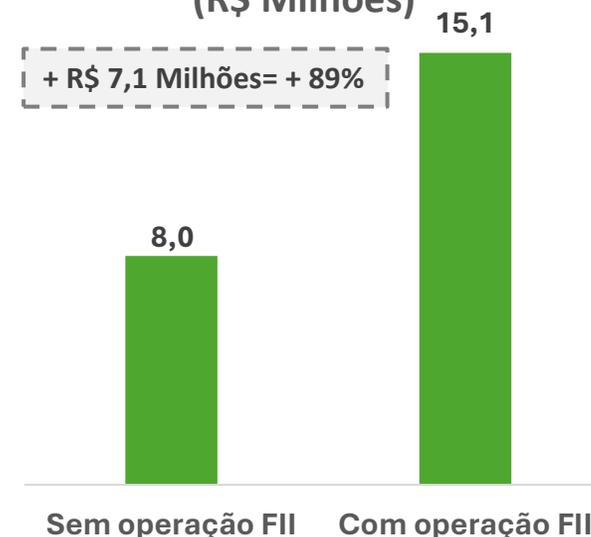
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**

## Tese de Investimento

Resultado sem e com operação 2022  
(R\$ Milhões)



Resultado sem e com operação 2023  
(R\$ Milhões)



Resultado com ajustes 2022 e 2023, impacto da operação FII. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em novembro/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em novembro/2024).

# Retorno Sobre Investimento

## Premissas adotadas

As Receitas do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed InvestCoop Nacional II serão advindas, inicialmente, pelos fluxos de caixa decorrentes do pagamento de aluguel conforme contrato atípico de locação firmado entre as partes.

### Características do Contrato de Locação:

Contrato atípico de locação com prazo de 20 anos, renováveis por igual período.

O valor do aluguel é composto pela incidência do percentual de **10,5%** sobre o valor de venda do imóvel, que seria equivalente a R\$ 15.750.000,00 ao ano ou R\$ 1.312.500,00 ao mês com base no valor estimado inicial da operação (R\$ 150 milhões).

Portanto, após a definição do valor negociado entre o FII e a Cooperativa (R\$ 135 milhões), o valor do aluguel será de R\$ 14.175.000,00 ao ano ou R\$ 1.181.250,00 ao mês no primeiro ano, corrigido anualmente pelo IPCA, o qual estima-se que entrará em vigor em janeiro de 2025.

## Retorno Sobre Investimento

Para avaliar o retorno sobre o investimento (ROI) da operação de desmobilização do imóvel do Hospital Metropolitano e subsequente locação, utilizaremos a TIR (Taxa Interna de Retorno), com duração de 20 anos.

A TIR é um indicador financeiro que ajuda a determinar a taxa de retorno esperada de um investimento, comparando-a com outras oportunidades de investimento.

Os valores de locação serão devidos a partir da conclusão do processo de desmobilização, com data prevista para 01/01/2025.

Evento	Data Prevista
Início do período de locação	Janeiro de 2025
Fim o período de locação	Dezembro de 2044

## Retorno Sobre Investimento

### Despesas para emissão da oferta

- O somatório do Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária resultou em um valor de **R\$ 7,92 por cota**.
- Considerando o montante total de **135.000 cotas** a ser distribuído para aquisição do imóvel Hospital Vale do Aço, o **custo total da Oferta será de R\$ 1.069.200,00**

### Despesas anuais recorrentes

Descrição das despesas	Valor anual (R\$)
Taxa de Administração (0,2% a.a.)	270.000
Taxa de Gestão (0,5% a.a.)	675.000
Outros Custos Recorrentes	270.366
<b>TOTAL</b>	<b>1.215.366</b>

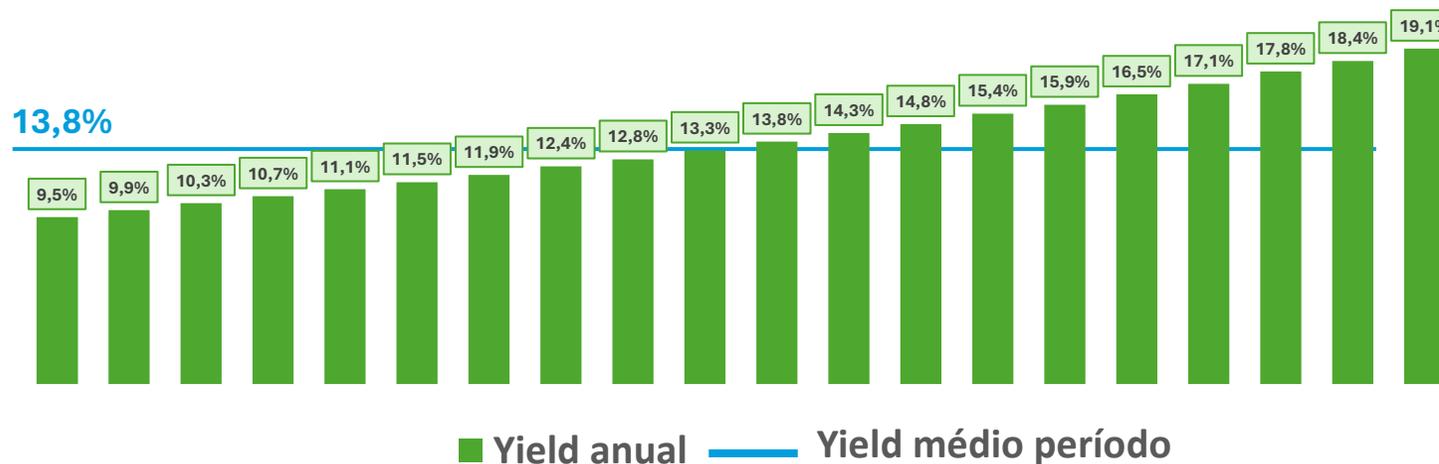
Os Outros Custos Recorrentes serão reajustados anualmente pelo IPCA. Essa rubrica inclui auditoria, custos advocatícios, taxas diversas, dentre outros custos relativos à operação do fundo. A Taxa de Administração será de 0,2% a.a. e a Taxa de Gestão de 0,5% a.a., incidentes sobre o valor patrimonial do fundo.

# Retorno Sobre Investimento

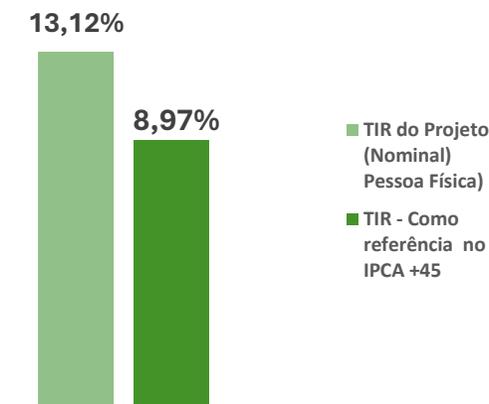
## Resultado da Viabilidade da oferta PF

Foi considerado o retorno anual de uma cota comprada em outubro de 2024, pelo preço de R\$ 1.007,92 (hum mil e sete reais e noventa e dois centavos) por um período de 20 anos com terminal cap rate de 10,5% a.a.

Rentabilidade Anual (Pessoa Física)



TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +



Comparação do Investimento (PF) x Título do Tesouro Direto NTN-B – 45 (6,72% + IPCA de esperado 3,58% a.a. no período de 20 anos). Fonte: [Preços e taxas dos títulos IPCA, Pré e Pós-fixados | Tesouro Direto](#) (extraído em novembro/2024).

O Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto utilizou a data-base de junho/2024 para análise das informações descritas nesse slide. Contudo, este Material Publicitário foi devidamente atualizado considerando a data-base de novembro/2024 para fornecer ao investidor a informação mais recente disponível.

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

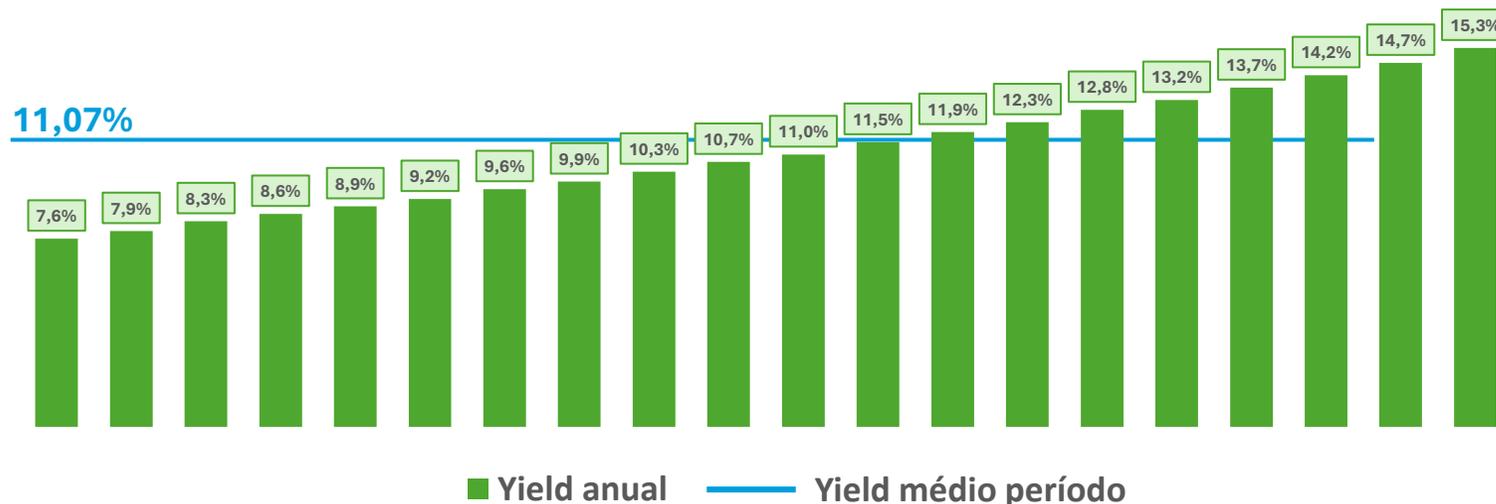
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

# Retorno Sobre Investimento

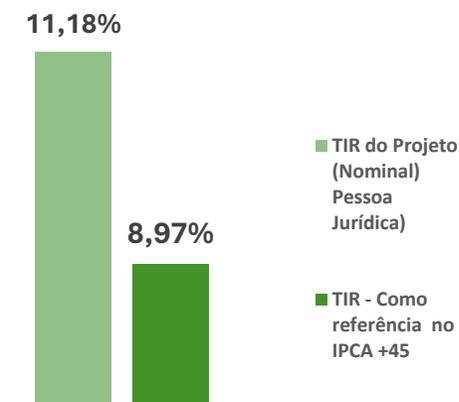
## Resultado da Viabilidade da oferta PJ

Para a rentabilidade anual para cotas adquiridas por pessoas jurídicas termos os seguintes resultados:

### Rentabilidade Anual (Pessoa Jurídica)



### TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +



Rentabilidade Anual das cotas de pessoas jurídicas, e yield médio do período.

O Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto utilizou a data-base de junho/2024 para análise das informações descritas nesse slide. Contudo, este Material Publicitário foi devidamente atualizado considerando a data-base de novembro/2024 para fornecer ao investidor a informação mais recente disponível.

Comparação do Investimento (PF) x Título do Tesouro Direto NTN-B – 45 (6,72% + IPCA de esperado 3,58% a.a. no período de 20 anos). Fonte: [Preços e taxas dos títulos IPCA, Pré e Pós-fixados | Tesouro Direto](#) (extraído em novembro/2024).

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO**



Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor e Coordenador  
Contratado



Assessor Legal

# Termos e Condições Gerais da Oferta

## Termo e Condições da Oferta

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II, CNPJ 55.768.096/0001-24.
Objetivo do Fundo	Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento hospitalar, assistencial e de saúde em geral, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo que, a critério da Gestora, enquadrem-se na Política de Investimento prevista no Regulamento.
Preço por Cota	Na primeira data de liquidação, as Cotas deverão ser integralizadas pelo Preço de Emissão equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais). Nas demais datas de integralização, as cotas deverão ser integralizadas por Preço de Emissão equivalente ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no último dia do mês anterior à data da efetiva integralização, com aplicação de desconto equivalente à Taxa de Distribuição Primária, observado o Preço de Emissão mínimo de R\$ R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota. Será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 7,92 (sete reais e noventa e dois centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos investidores da Oferta em cada data de liquidação
Investimento Mínimo	O investimento mínimo por investidor é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (uma) Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária.

## Termo e Condições da Oferta

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II, CNPJ 55.768.096/0001-24.
Destinação dos Recursos	Ativos Alvo, nos termos do item 3.1 do Prospecto, especialmente para aquisição de direito real sobre o imóvel Hospital Metropolitano Vale do Aço.
Rentabilidade Projetada	Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 13,12% a.a. ao ano, com taxa de <i>Dividend Yield</i> (DY) médio anual de 13,8% a.a. para pessoas físicas e TIR de 11,18% a.a. e DY de 11,07% a.a. para pessoas jurídicas durante a vigência do contrato de locação.
Negociação no Mercado Secundário	As Cotas serão depositadas para distribuição no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA e para negociação no Módulo Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3
Participante	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Coordenador Líder e Administrador</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Gestor e Coordenador Contratado</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Assessor Legal</p> </div> </div>

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO" MATERIAL PUBLICITÁRIO DISCLAIMER. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO



Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor e Coordenador  
Contratado



Assessor Legal

# Fatores de Risco

## 7. Fatores de Risco

### 7.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

## 7. Fatores de Risco

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 da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

**Fatores macroeconômicos relevantes:** A Classe e o Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas.

## 7. Fatores de Risco

Não será devida pela Classe, pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo e a Classe.

Adicionalmente, os Ativos da Carteira devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação.

## 7. Fatores de Risco

Como consequência, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos integrantes da Carteira e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de crédito:** Os bens integrantes da Carteira estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, ou pelas contrapartes das operações da Classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira estão

## 7. Fatores de Risco

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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de Mercado:** Os valores dos Ativos integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido da Classe poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos tributários:** Nos termos da Lei 8.668, o FII 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda ("IR"), desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. A isenção de IR também não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do

## 7. Fatores de Risco

total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta:** Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de diluição:** A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante

## 7. Fatores de Risco

o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da Carteira, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento da Classe, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou

## 7. Fatores de Risco

rendimento dos ativos da Carteira. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos da Carteira a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Valor de Mercado das Cotas:** As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de prazo:** Os Ativos objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo e da Classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão

## 7. Fatores de Risco

ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido da Classe, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas:** É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos por eventuais sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses:** Existe a possibilidade de aquisição pela Classe, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora estejam em potencial conflito de interesses, de Ativos Alvo, observada a regulamentação aplicável.

## 7. Fatores de Risco

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliários e/ou em fundos de investimento em geral, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado por parte relacionada à Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora ou parte a ela relacionada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade

## 7. Fatores de Risco

pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários

## 7. Fatores de Risco

apresentados.

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo:** A propriedade de Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os tais Ativos subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:** Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata

## 7. Fatores de Risco

de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento

## 7. Fatores de Risco

dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI:** Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de

## 7. Fatores de Risco

eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias:** Caso a Classe venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, a Classe e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG:** O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária

## 7. Fatores de Risco

poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos nas Cotas expõe o investidor aos riscos a que o Fundo e a Classe estão sujeitos, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado:** A Classe possui prazo de duração indeterminado e é constituída sob regime fechado, portanto não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os respectivos Cotistas não poderão resgatá-las e terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não concretização da Oferta:** Existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não

## 7. Fatores de Risco

conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à liquidez de descontinuidade do investimento:** Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento:** A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento em Ativos, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização

## 7. Fatores de Risco

de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora ou para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados Ativos da Carteira podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo ou da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer

## 7. Fatores de Risco

resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:** O Fundo, a Classe, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo 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 deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira:** A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013,

## 7. Fatores de Risco

instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de Desligamento de Instituição Participante:** 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 conseqüente cancelamento de todos Termos de Aceitação da Oferta feitos perante tais

## 7. Fatores de Risco

Participantes Especiais: Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação vigente aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis

## 7. Fatores de Risco

resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando diminuição de ganhos à Classe, ou (ii) caso a Administradora, por orientação da Gestora, decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **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 e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe 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 aporem 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 optar por aportar recursos na Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência

## 7. Fatores de Risco

a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo, pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas decidam não aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe 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

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como

## 7. Fatores de Risco

garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação da Oferta, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

## 7. Fatores de Risco

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

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos resultantes do impacto de pandemia mundial:** O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

## 7. Fatores de Risco

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de concentração da carteira da Classe:** a Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desenquadramento passivo:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; (ii) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (iii) incorporação a outra Classe, ou (iv) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(ii)” e “(iii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iv)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a

## 7. Fatores de Risco

deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de

## 7. Fatores de Risco

intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe na própria Assembleia de Cotistas ou se constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora, que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o prestador de serviços, seja ele um Prestador de Serviços Essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento:** O objetivo da Classe consiste primordialmente na aplicação em Imóveis, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, a Classe estará sujeita aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco quanto à Política de Investimento:** Os recursos da Classe serão investidos em Ativos, observado o disposto na Política de Investimento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora, conforme aplicável, na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Administradora e pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem a Carteira, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

## 7. Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumprilas, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar a Carteira podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou

## 7. Fatores de Risco

inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor



Coordenador Líder e  
Administrador



Gestor e Coordenador  
Contratado



Assessor Legal