

Oferta Pública de Cotas

FII CAIXA

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



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

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e administradora do Fundo (“Administradora”), e pela Caixa DTVM, na qualidade de gestora do Fundo, no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (“Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (“Prospecto”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco”, 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. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto e no Regulamento, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo 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 junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à CVM e à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Cotas relativas à Oferta, as informações contidas no Prospecto, no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Disclaimer

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora 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 são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder e seus representantes (i) 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 neste documento; e (ii) não fazem quaisquer declaração nem dão garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 11.

A decisão de investimento em 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. Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário.

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

Não obstante a diligência da Administradora/Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora/Gestora mantenha rotinas e procedimentos 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 nesta apresentação, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas. Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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

Disclaimer

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 16/12/2021.

O PROSPECTO FOI COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, OCORRIDO EM 10/01/2022. O PROSPECTO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS. RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS.

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

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 18 DE AGOSTO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS 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”, CONFORME EM VIGOR. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 21 A 30.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

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

Sobre o Fundo



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

Sobre o Fundo



Link para documentos
do Fundo

Fundo	FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA
CNPJ	42.066.916/0001-94
Administradora	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Gestora	CAIXA DTVM
Custodiante e Controlador	Itaú Unibanco
Escriturador das cotas	Itaú Corretora de Valores Mobiliários
Prazo de Duração	Indeterminado
Objetivo	Realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de (a) Ativos-Alvo (ativos autorizados pela Instrução CVM 472, exceto direitos reais sobre imóveis) e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos de forma a proporcionar aos Cotistas a obtenção de rendimentos e/ou aumento do valor patrimonial das Cotas.
Taxa de Administração	Pelos serviços de administração, gestão e escrituração de Cotas, o Fundo pagará remuneração para a Administradora e Gestora, equivalente a 0,70% ao ano (setenta centésimos por cento), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), observado os termos do Regulamento.
Taxa de Performance	É o valor pago à Gestora, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do IFIX – Índice Fundos de Investimentos Imobiliários, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3.
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, até o 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Local negociação das cotas	B3 - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Código negociação na B3	CXCI11
Código ISIN das cotas	BRCXCICTF005
Garantia	As cotas não contam com garantias da Administradora, Gestora, do Coordenador Líder ou Fundo Garantidor de Créditos - FGC

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

Sumário da Oferta



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

Sumário da Oferta

Ofertante	FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA
Coordenador Líder	Caixa Econômica Federal
Público-Alvo da Oferta	A Oferta terá como público-alvo investidores, exclusivamente, pessoas físicas domiciliados no Brasil e correntistas da Caixa Econômica Federal, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas no Regulamento.
Tipo da Oferta	Oferta pública primária de Cotas
Regime de Distribuição	Melhores esforços
Quantidade de Cotas Ofertadas	Até 2.000.000
Valor Unitário	R\$ 100,00
Volume Total da Oferta	R\$ 200.000.000,00
Volume Mínimo da Oferta	1.000.000 de Cotas = R\$ 100.000.000,00 Caso não atingido, a Oferta será cancelada
Montante Mínimo de Investimento	10 Cotas = R\$ 1.000,00
Montante Máximo de Investimento	10.000 Cotas = R\$ 1.000.000,00

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

Sumário da Oferta

Integralização	À vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.
Custos da Distribuição	Suportados pelo Fundo, conforme detalhado no item 7 do Prospecto, página 41.
CrITÉrio de Rateio	Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda e o Investidor condicionar sua adesão, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400, os Boletins de Subscrição, conforme o caso, poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.
Local de Negociação das Cotas	B3

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

Meios para efetuar a Subscrição de Cotas



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

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Administradora	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Av. Paulista, nº 2.300 - 7º andar - CEP 01310-300, São Paulo - SP <i>Website:</i> http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento <i>Website:</i> http://www.caixa.gov.br Para acessar o documento procurado, neste website acessar a opção “Investimentos”, clicar em “Fundos Imobiliários”, em seguida escolher “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária”.
Coordenador Líder	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Av. Paulista, nº 750 - 13º andar - CEP 01310-908, São Paulo - SP <i>Website:</i> http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i>, acessar no item “Ofertas Públicas” e, então, clicar no título do documento correspondente.
CVM - Comissão de Valores Mobiliários	Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar - CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares - CEP 01333-010, São Paulo - SP <i>Website:</i> www.cvm.gov.br Para acessar o documento procurado, neste website acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida “Ofertas Públicas”, depois em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” na coluna “Secundárias”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária”, e, então, localizar o documento procurado.
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 18970-020, São Paulo - SP <i>Website:</i> www.b3.com.br Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária” e, então, localizar o documento procurado.

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

Cronograma Indicativo



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

Cronograma indicativo da Oferta (página 19 do Prospecto)

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	18/08/2021
2.	Apresentação pela CVM do Ofício de Exigências	16/09/2021
3.	Atendimento às exigências da CVM	30/09/2021
4.	Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis	15/10/2021
5.	Atendimento dos vícios sanáveis da CVM	02/12/2021
6.	Concessão do registro pela CVM	16/12/2021
7.	Publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	10/01/2022
8.	Início da celebração de Boletins de Subscrição	17/01/2022
8.	Data do Pedido de Modificação de Oferta	14/01/2022
9.	Data de Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado sobre a Modificação de Oferta	14/01/2022
10.	Início da celebração de Boletins de Subscrição	17/01/2022
11.	Encerramento da formalização de Boletins de Subscrição para Pessoas Vinculadas	17/01/2022
12.	Data da Aprovação da Modificação de Oferta	31/01/2022
13.	Data de Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento do Pedido de Modificação de Oferta	01/02/2022
14.	Data do Início do Período de Desistência	02/02/2022
15.	Data do Término do Período de Desistência	08/02/2022
16.	Encerramento da formalização de Boletins de Subscrição	11/03/2022
17.	Data de consolidação dos Boletins de Subscrição e cálculo de eventual rateio	14/03/2022
18.	Data de Liquidação das Cotas	16/03/2022
19.	Data de Publicação do Anúncio de Encerramento	17/03/2022

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos

(2) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. **Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações e forma de divulgação de quaisquer anúncios relacionados à Oferta, ver Seção “Características da Oferta”, nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta”, “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta” do Prospecto.**

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

Estudo de Viabilidade



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

Estudo de Viabilidade (vide estudo completo na página 173 do Prospecto)

Dadas as premissas do estudo de viabilidade, e considerando a alocação da patrimônio do Fundo em ativos que fazem parte do IFIX, a tabela abaixo contempla a projeção de rentabilidade em função do valor da cota de saída do Fundo.

PROJEÇÕES		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crescimento do PIB	(%,yoy)	1,30%	2,70%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
IPCA	(%,yoy)	5,34%	3,68%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
CDI Média	(%, acum)	4,02%	6,40%	6,40%	6,34%	6,40%	6,40%	6,40%
CDS - 5Y	(pts, avg)	215	225	225	225	225	225	225
Selic Média	(%, acum)	4,10%	6,50%	6,50%	6,44%	6,50%	6,50%	6,50%

Fonte: CAIXA

Data base: MAIO 2021

- O presente estudo de viabilidade não representa garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestor, Coordenador ou pela CVM.
- Os resultados foram projetados com base em premissas e dados históricos do mercado FII e dos ativos de renda, além de estimativas de indicadores econômicos.
- Os resultados reais podem ser diferentes daqueles projetados.



Cota de Saída	Taxa de Retorno % a.a.
80,00	5,86%
85,00	6,51%
90,00	7,14%
95,00	7,75%
100,00	8,34%
105,00	8,91%
110,00	9,46%
115,00	10,00%
120,00	10,52%

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

Participantes



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

Participantes da Oferta

Coordenador Líder e Administradora



Gestora



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

Canais de Atendimento

Sobre a Oferta



Entre em contato com seu gerente de atendimento.

Website: www.caixa.gov.br

Sobre o Fundo



At: GEAFI – GN Administração Fiduciária

Email: geafi@caixa.gov.br / geafi01@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br

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

Tributação



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

Tributação dos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a partir de 05 de junho de 2013, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

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

Tributação dos Cotistas do Fundo

(i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

(a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

(ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para mais informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

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

Tributação dos Cotistas do Fundo

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal à pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

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

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-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 – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

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

Fatores de Risco



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

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Riscos de Rentabilidade

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

Risco de Mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal 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 dos FII listados para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo

A rentabilidade das Cotas pode depender do resultado dos investimentos realizados pelos FII investidos pelo Fundo, assim como dos demais Ativos-Alvo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado desses FII.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Ativos adquiridos pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos na sua alienação.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos-Alvo e início da obtenção das receitas distribuídas pelos respectivos Ativos-Alvo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nesse período.

Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo

Os Ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também 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, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

Riscos Arelados aos Fundos Investidos

A Gestora envidará os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora não responderá pelas eventuais consequências

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

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis do Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

RISCOS DE RENTABILIDADE

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

RISCOS DE MERCADO

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

As políticas futuras do Governo Federal 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 dos FII listados para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO

A rentabilidade das Cotas pode depender do resultado dos investimentos realizados pelos FII investidos pelo Fundo, assim como dos demais Ativos-Alvo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado desses FII.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Ativos adquiridos pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos na sua alienação.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos-Alvo e início da obtenção das receitas distribuídas pelos respectivos Ativos-Alvo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nesse período.

RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO

Os Ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também 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, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS

A Gestora envidará os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora não responderá pelas eventuais consequências.

RISCO DE CRÉDITO DAS COTAS DE FII

Os rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

RISCOS DE LIQUIDEZ DAS COTAS

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os FII são uma modalidade de investimento que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que, não obstante o crescimento do número de investidores nos últimos anos, ainda não atrai um número significativo de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas, em comparação a outros mercados mais maduros.

Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de investidor de cotas de FII, ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial das Cotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio.

Adicionalmente, não há garantia por parte da Administradora e da Gestora de possibilidade de venda pelo Fundo das cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as cotas de FII ou mesmo de resgatar os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta e início das atividades do Fundo. Até a publicação do Anúncio de Encerramento, as Cotas não serão negociáveis e o Investidor não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

RISCO DE OSCILAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as oscilações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DAS COTAS

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a possuir parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO OPERACIONAL

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

RISCO DE CRÉDITO DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em Ativos-Alvo do Fundo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

A carteira do Fundo pode ser composta primordialmente por Cotas de FII. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

Depende da aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo o investimento do Patrimônio Líquido do Fundo em cotas de fundos geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresa a elas ligada.

Não há limite de recursos do Fundo que poderão ser alocados em cotas de FII, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em Ativos na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente o valor das Cotas.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E REINVESTIMENTO

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição de Ativos, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo IV a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

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

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira de investimento 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 Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO (RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS E AO MERCADO IMOBILIÁRIO)

O Fundo investirá em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos, como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em ativos que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos ativos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse 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, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo:

(i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Há o risco de atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários vinculados aos ativos investidos pelo Fundo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do respectivo ativo investido. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Há o risco do custo de construção dos empreendimentos imobiliários relacionados ao Fundo, que pode impactar o resultado dos ativos investidos pelo Fundo e, consequentemente, do próprio Fundo, no caso do aumento do custo de construção.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os contratos de locação dos ativos investidos pelo Fundo, que possuam imóveis em suas carteiras, poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos ativos e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos ativos investidos pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os ativos investidos pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos ativos investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos ativos investidos pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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, impactando o resultado dos ativos e, consequentemente, do Fundo.

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos ativos adquiridos pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos ativos adquiridos pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aos ativos adquiridos pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

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

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os ativos adquiridos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos ativos e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias relacionadas ao ativos em que vier a investir. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos ativos adquiridos pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos ativos adquiridos pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos ativos adquiridos pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os imóveis adquiridos pelos ativos investidos pelo Fundo, geralmente foram ou serão objetos de processos de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis, os quais poderão ser ou foram apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos ativos investidos pelo Fundo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, 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, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os ativos investidos pelo Fundo que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, 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 agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

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

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos ativos adquiridos pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo IV a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

d. *Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.*

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, já que não é permitido seu resgate, pode haver oscilação do seu valor, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

RISCO RELATIVO À PROPRIEDADE DOS ATIVOS

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Ativos, a propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos.

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

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, 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 INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado dos Ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, conforme sua Política de Investimentos.

Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

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

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado dos Ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, conforme sua Política de Investimentos.

Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o FII poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o FII poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o FII venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o FII venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FII tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FII venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do FII, é possível que o Fundo venha a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

DESEMPENHO PASSADO

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCO DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo.

RISCO DE GOVERNANÇA

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) a Gestora (c) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora; (d) empresas ligadas à Administradora, Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (e) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (g) 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 (g) acima; (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 com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "g", 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 FII 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 POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Embora a Gestora deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas, a realização do Estudo de Viabilidade pela Gestora poderá representar um potencial conflito de interesses, na medida em que eventualmente poderá prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada da Gestora, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

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

Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocados, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos Ativos que tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelo mesmos, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

RISCO DA POSSIBILIDADE DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Nos termos do Capítulo Dezenove do Regulamento do Fundo, as Cotas poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pela Gestora, sempre que houver alienação de Ativos.

Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos do Fundo que foram adquiridos em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

RISCO RELACIONADO À CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO

Os serviços de custódia, controladoria e escrituração serão prestados por pessoa jurídica diversa da Administradora. Para tais serviços, em geral, a estrutura é de que o mesmo prestador de serviços executa tanto a custódia e a controladoria quanto a escrituração, tendo em vista que ambos executam os processos ligados ao controle dos ativos e passivos do Fundo. Sendo assim, as informações quanto ao ativo e passivo do Fundo poderão ficar descasadas caso ocorra falha ou demora na comunicação entre Custodiante e o Escriturador.

RISCO REGULATÓRIO

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

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

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, 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 poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial e de mercado das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, assim como das Cotas, podendo causar perdas aos Cotistas.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os FII. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado 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.

RISCOS RELACIONADOS À PANDEMIA DA COVID-19

Em virtude da pandemia do COVID-19, observou-se maior volatilidade na precificação de ativos financeiros, de forma que ainda há incertezas relacionadas ao controle da pandemia e que podem afetar a rentabilidade das Cotas.

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

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado de FII, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Oferta Pública de Cotas

FII CAIXA

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



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