

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3<sup>a</sup> Emissão do  
Fundo de Investimento Imobiliário

## VBI Crédito Alocação Estratégica

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: "Multicategoria"

No montante total de, inicialmente,

**R\$ 300.000.008,24**

(trezentos milhões, oito reais e vinte e  
quatro centavos)

GESTORA  
**PATRIA**

COORDENADOR LÍDER  
**XP investment banking**

ADMINISTRADORA  
**APEX**



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

PATRIA

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 3<sup>a</sup> (terceira) emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 45.338.646/0001-11 ("Fundo"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora") e gerido pela PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes") e realizada sob rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), e foi preparado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNP sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

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 Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e seus afiliados, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, 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 Novas Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores ("Investidor") 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.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas 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 Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Novas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta"), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

PATRIA

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas 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.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" ("Prospecto"), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) a Administradora; (b) ao Coordenador Líder; (c) a Gestora; (d) a CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento", clicar em "Registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontram especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

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

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

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

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Sumário Executivo – AVBI 3<sup>a</sup> Emissão de Cotas

PATRIA



PRODUTO DE DISTRIBUIÇÃO EXCLUSIVA XP

### O que é o VBI ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA FII?

O VBI ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA é um fundo de investimento imobiliário focado na alocação preponderante em CRI indexado a CDI.

Diversificação entre Região Geográfica, Crédito e Segmento Imobiliário

**100% dos CRI** com garantia imobiliária

Carteira composta por ativos que ofereçam indexação atrelado ao CDI e remunerem mensalmente o investidor

**Spread alvo** no patamar de 3,0% a 4,0% a.a.

Fundo com baixa volatilidade, dado ser em ambiente CETIP, portfólio 100% CDI, sem marcação a valor de mercado

### Rentabilidade

Rentabilidade nominal líquida aos cotistas de **17,6% a.a.**

### Alocação Alvo

Oferta pública de **R\$ 300 MM**, com foco em alocação em CRI 100% indexados ao CDI, com alocação em aproximadamente 3 meses, com spread de 4%.

**Momento oportuno para alocação em CRI** indexados ao CDI devido a perspectiva de **alta da selic**, na visão da gestão.<sup>1</sup>

### Track Record em Crédito Imobiliário

Fundo com **2,5 anos de track record**, baixa volatilidade e retorno acima do benchmark (retorno líquido para o cotista de 150% do CDI no período);

Histórico de **originação**, somando mais de R\$ 5,2 bilhões e 95 operações estruturadas in-house.

Histórico de **alocação eficiente** pós ofertas (média de 3 meses);

Data base: 12/11/2024; <sup>1</sup>Fonte: Boletim Focus, 10 de janeiro de 2025 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250110.pdf>); <sup>2</sup>Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa. O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01** Patria
- 02** Momento de Mercado
- 03** O Fundo
- 04** Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05** Termos e Condições da Oferta
- 06** Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01 Patria
- 02 Momento de Mercado
- 03 O Fundo
- 04 Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05 Termos e Condições da Oferta
- 06 Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Patria | História & Áreas de Investimento

PATRIA

Aquisição da CSHG Real Estate e finaliza aquisição da VBI Real Estate

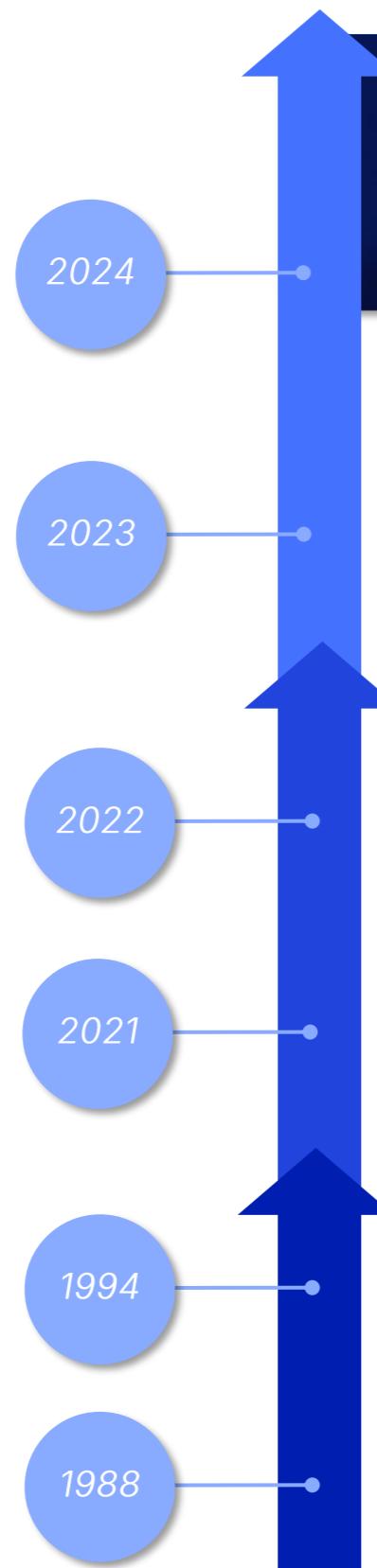
Parceria com o Bancolombia  
Aquisição da Private Equity Solutions da abrdn  
Acordo para aquisição da plataforma CSHG Real Estate

Aquisição da Plataforma VBI Real Estate e Igah Ventures

IPO: PAX @Nasdaq  
Combinação com Moneda e Kamaroopin

Criação do negócio de Private Equity

Banco Patrimônio é fundado em associação com Salomon Brothers



**Patria Investimentos** é o **maior gestor** de ativos alternativos da **América Latina**



- | **Private Equity<sup>2</sup>**
- | **Global Private Markets**
- | **Infraestrutura**
- | **Crédito**
- | **Real Estate**
- | **Ações Listadas**

Fonte: <https://www.patria.com/pt-BR/sobre-nos/#nossa-historia>

<sup>1</sup> Ativos sob gestão Patria Investimentos em setembro 2024; <sup>2</sup>Private Equity inclui growth equities e venture capital. USD 5,45. Fonte: 3Q24 Earnings Presentation (<https://ir.patria.com/static-files/28057ab7-566d-4cb6-a0af-062f0a0bde57>).

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

7

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

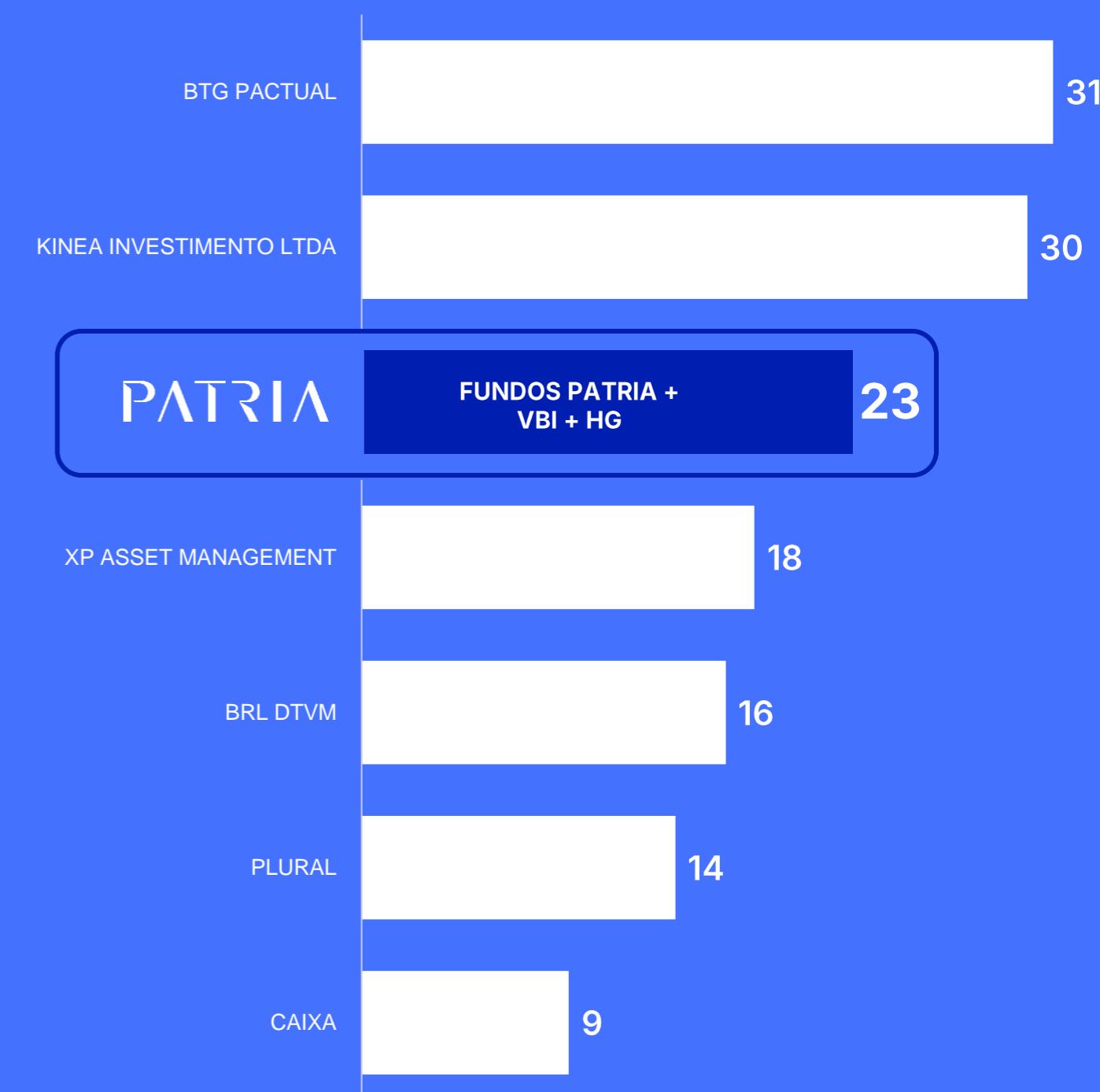
## Patria Investimentos | Real Estate

Uma **plataforma multi-geográfica** de **Real Estate**



**Terceira maior gestora** do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima

(em R\$ bilhões)



<sup>1</sup>Ativos sob gestão pro-forma reportado de R\$ 31 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no encerramento da Oferta podem ser diferentes dos ativos indicados acima. Fonte: Ranking Anbima (link), considera pro forma a união de VBI, Patria e Credit Suisse.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Patria Real Estate Brasil

PATRIA

1

Maior gestora independente de FIIs com mais de **R\$ 23 BI** sob gestão

Experiência em todo o ciclo de desenvolvimento e atuação nos mais variados segmentos do mercado imobiliário, combinando mais de 20 anos de experiência dos times VBI e HG

### Fundos Core

- **18 FIIs** listados na B3
- **2 FIIs** em ambiente CETIP
- **3 dos maiores fundos dos segmentos**  
HGLG, HGRU e PVBI
- **+1 milhão** de cotistas

### Fundos Total Return

- **+40 ativos** desenvolvidos desde 2008
- **+ 223 mil m<sup>2</sup>** em galpões logísticos
- **+ 100 mil m<sup>2</sup>** em edifícios corporativos

### SMA – Fundos Exclusivos

- Mandatos de fundos exclusivos
- **+ R\$ 200 MM** sob gestão



FL 4440



Jandira



BTS SBC



Union Faria Lima

Fonte: Patria e Anbima (Ranking de Gestão de Fundos de Investimento), data-base: dezembro/2024

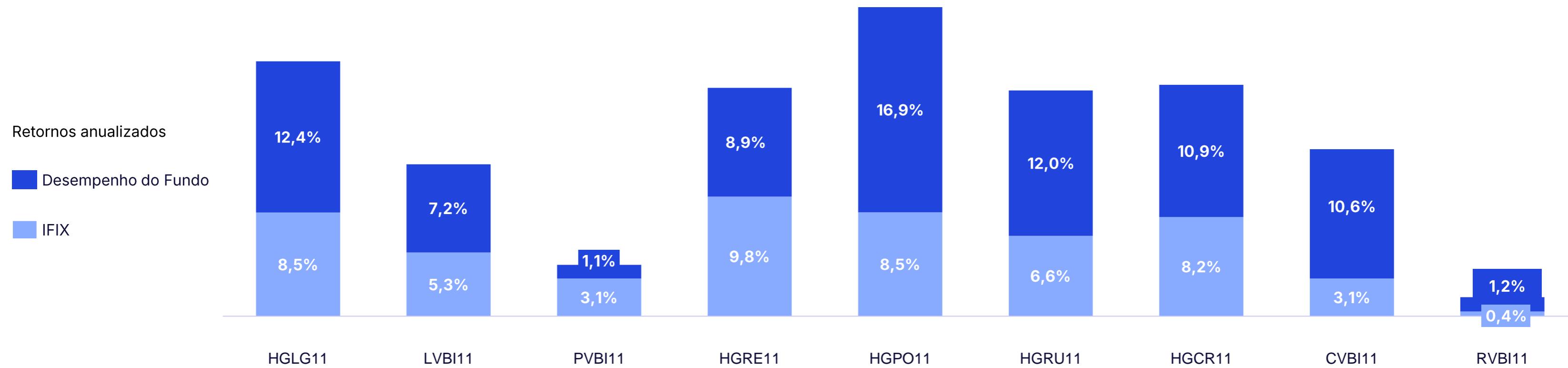
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Patria RE Brasil | Performance

PATRIA

Fundos com retornos mais consistentes do mercado, na visão da Gestora



Segmento	Logística		Lajes Corporativas			Renda Urbana	Credito		FoF
<b>Patrimônio Líquido (BRL)</b>	5,5 bi	2,0 bi	2,8 bi	1,8 bi	0,3 bi	2,9 bi	1,5 bi	1,0 bi	0,8 bi
<b>Início das Atividades</b>	2011	2018	2020	2008	2010	2018	2009	2019	2020

<sup>1</sup>Retorno anualizado desde do início do fundo. Fonte: Apex BTG Pactual, Bloomberg e Patria. Data base: 30/dez/202.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHOS FUTUROS; AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENDABILIDADE. RENDABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENDABILIDADE FUTURA

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

## Track Record | Segmento Crédito Imobiliário

PATRIA

Originação de crédito da maior gestora independente de FII's do Brasil

Time composto de **7 profissionais** dedicados exclusivamente a análise e gestão de crédito imobiliário.

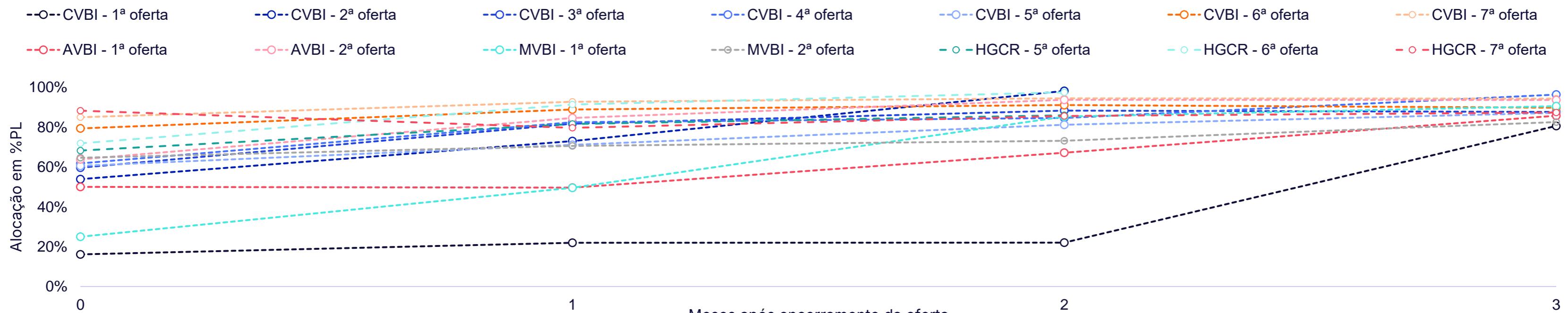
**+ R\$ 3,4 BI**  
sob gestão em FII's de Crédito

Mais de **R\$ 5,2 bi originados** entre CRI, debentures e operações estruturadas com retorno preferencial

Em mais de **95 operações**.

### Curva de Alocação dos Fundos de Crédito CRI

Histórico de alocações eficiente, na visão de gestora, as alocações dos fundos de crédito atingiram ao menos 80% em até 3 meses



Fonte: Patria, data-base: outubro/2024 e Anbima (Ranking de Gestão de Fundos de Investimento), data-base: dezembro/2024

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Track Record | HGCR11

PATRIA

### Sobre o fundo



Market cap

R\$ 1,5 bilhões



ADTV

R\$ 4,6 milhões



Dividend yield<sup>1</sup>

11,75%

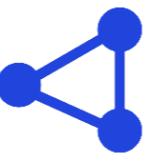


Retorno desde o  
início (a.a.)

10,9%



Rendimentos linearizados



Fundo aloca em diferentes  
indexadores

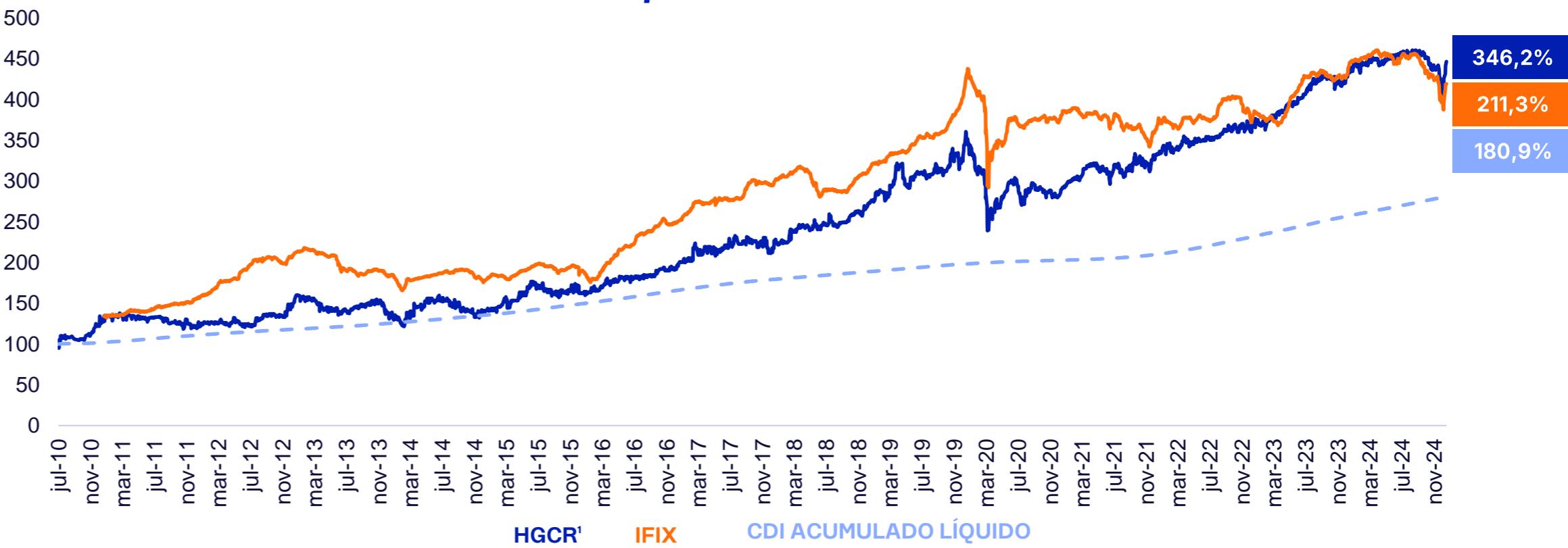


Fundo com mais de 15 anos  
de track record



16.534 bps de alpha sobre  
o CDI Líquido e 13.496  
sobre o IFIX

### HGCR Performance – since inception



Fonte: Bloomberg, Patria, Relatório Gerencial Patria Recebíveis Imobiliários FII – HGCR, dezembro/2024 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/8700340f-de5f-46d7-bbc7-83b2105cdd34/a99dbb4c-8e23-1ed9-0c00-2847a10e711c?origin=1>) e Informe Mensal, dezembro./2024 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/8700340f-de5f-46d7-bbc7-83b2105cdd34/1d142689-38fb-b5f9-2a58-a79af1649a5a?origin=1>)  
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. <sup>1</sup>Sobre o valor de fechamento

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Track Record | CVBI11

PATRIA

### Sobre o fundo



Market cap

R\$ 0,9 bilhões



ADTV

R\$ 3,1 milhões



Dividend yield<sup>1</sup>

15,0%



Retorno desde o  
início (a.a.)

10,6%



Top 1 performance dentre  
os fundos de papel  
atrelados ao IPCA



Top 3 performance dentre  
os fundos de papel

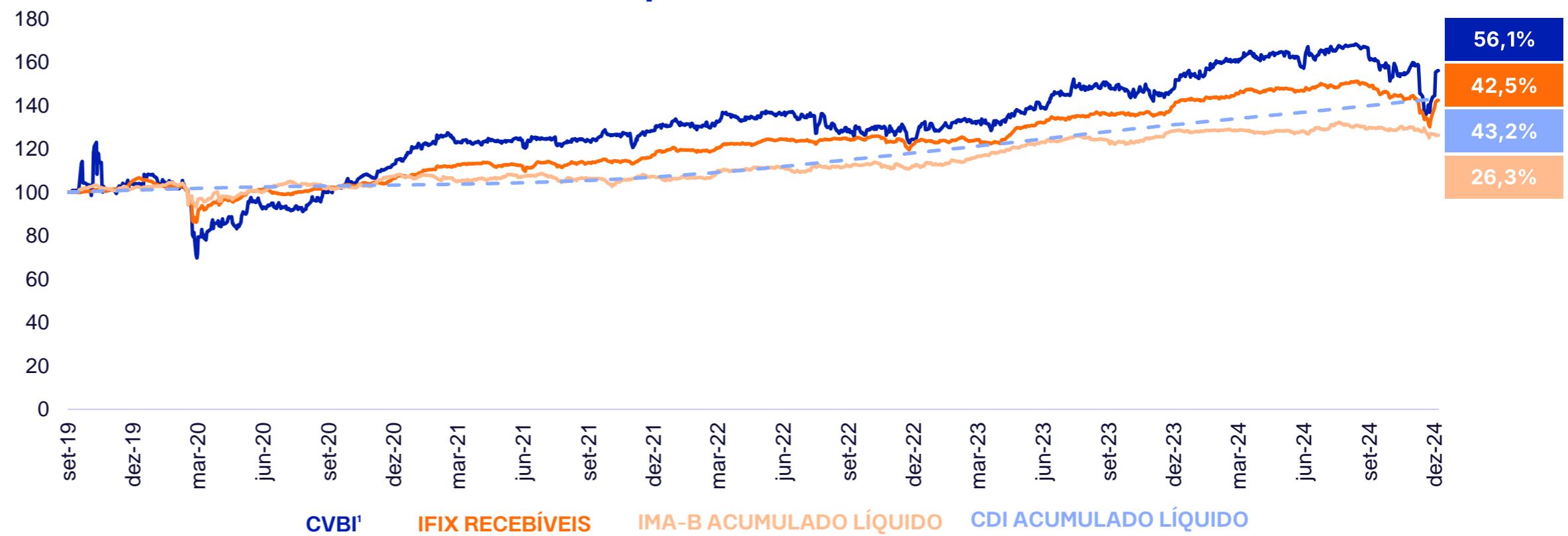


Fundo com mais de 5 anos  
de track record



2.980 bps de alpha sobre o  
IMA-B Líquido e 3.977  
sobre o IFIX

### CVBI Performance – since inception



<sup>1</sup>Sobre o valor de fechamento. Fonte: Bloomberg e Patria

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

## Track Record | Case Studies

PATRIA

Operações comparáveis ao Pipeline desta emissão



### CRI EMBRAED II

O CRI tem o objetivo de antecipar recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais, localizado em Balneário Camboriú, e conta com ampla estrutura de garantias como: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) aval dos sócios (iv) cash sweep de 100% dos recebíveis de unidades performadas

<b>Ativo:</b>	Embraed
<b>Emissão:</b>	R\$ 45 milhões
<b>Remuneração:</b>	CDI+ 4,00%



### CRI NORMANDIE

O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de compra e venda dos apartamentos do edifício residencial Normandie Moema, empreendimento de alto padrão desenvolvido pela Gafisa e localizado no bairro de Moema em São Paulo, alienação fiduciária do terreno, aval da companhia entre outras garantias.

<b>Ativo:</b>	NORMANDIE
<b>Emissão:</b>	R\$ 47,6 milhões
<b>Remuneração:</b>	CDI+ 4,25%



### CRI SÃO BENEDITO

O CRI tem como garantia a cessão de recebíveis de mais de 450 contratos de aluguel de unidades residenciais e comerciais presentes em mais de 50 empreendimentos, alienação fiduciária de aproximadamente 200 apartamentos e salas comerciais presentes em diversos empreendimentos concentrados na cidade de Cuiabá (MT).

<b>Ativo:</b>	São Benedito B
<b>Emissão:</b>	R\$ 127,2 milhões
<b>Remuneração:</b>	CDI+ 4,00%

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01** Patria
- 02** Momento de Mercado
- 03** O Fundo
- 04** Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05** Termos e Condições da Oferta
- 06** Fatores de Risco

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

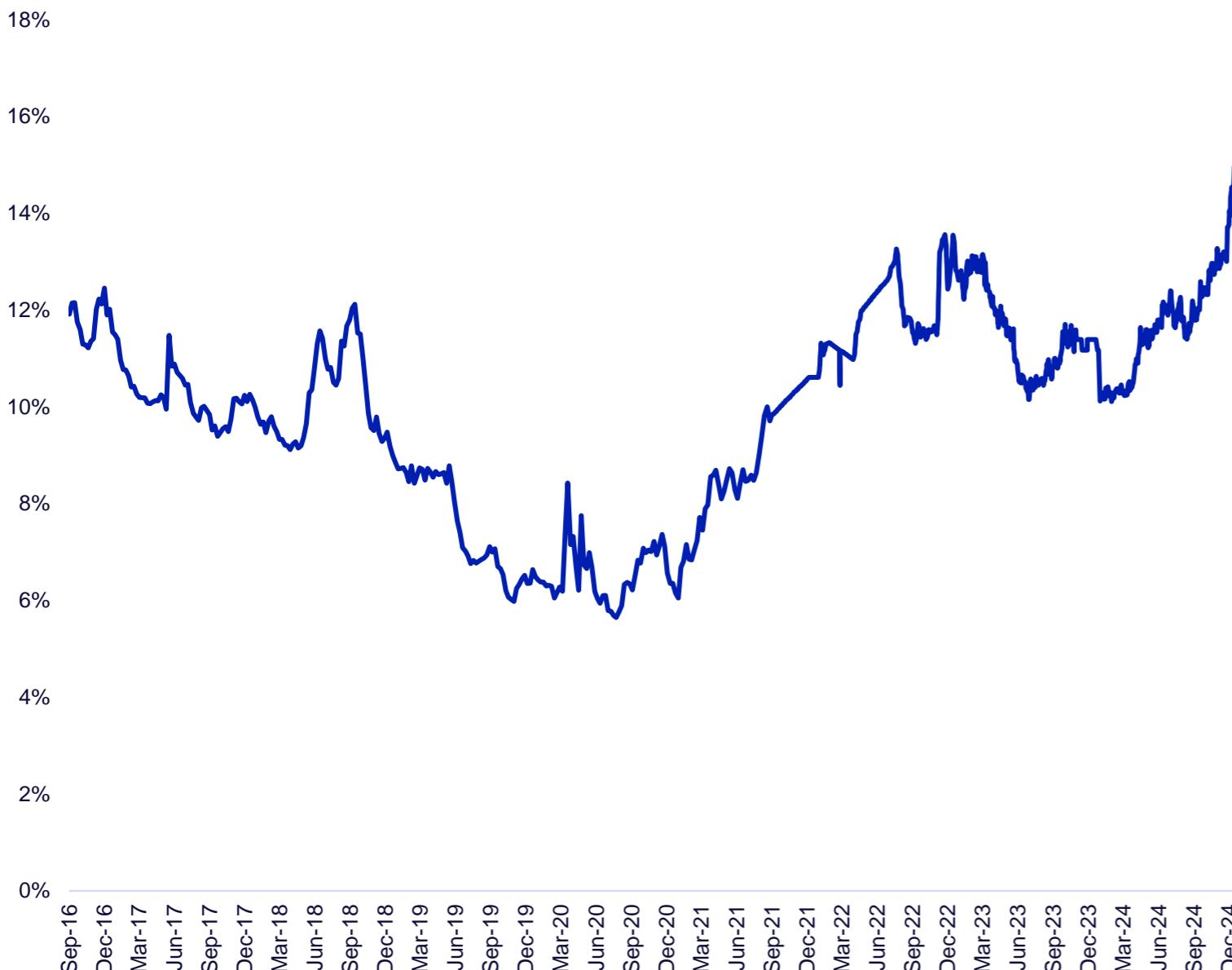
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Panorama de Mercado

PATRIA

Momento positivo, na visão da Gestora para produtos com indexação predominante em CDI

PRE X DI 5 Anos



YIELD NTN-B 5 Anos



Fonte: Patria, Anbima e Bloomberg, data-base: outubro/2024

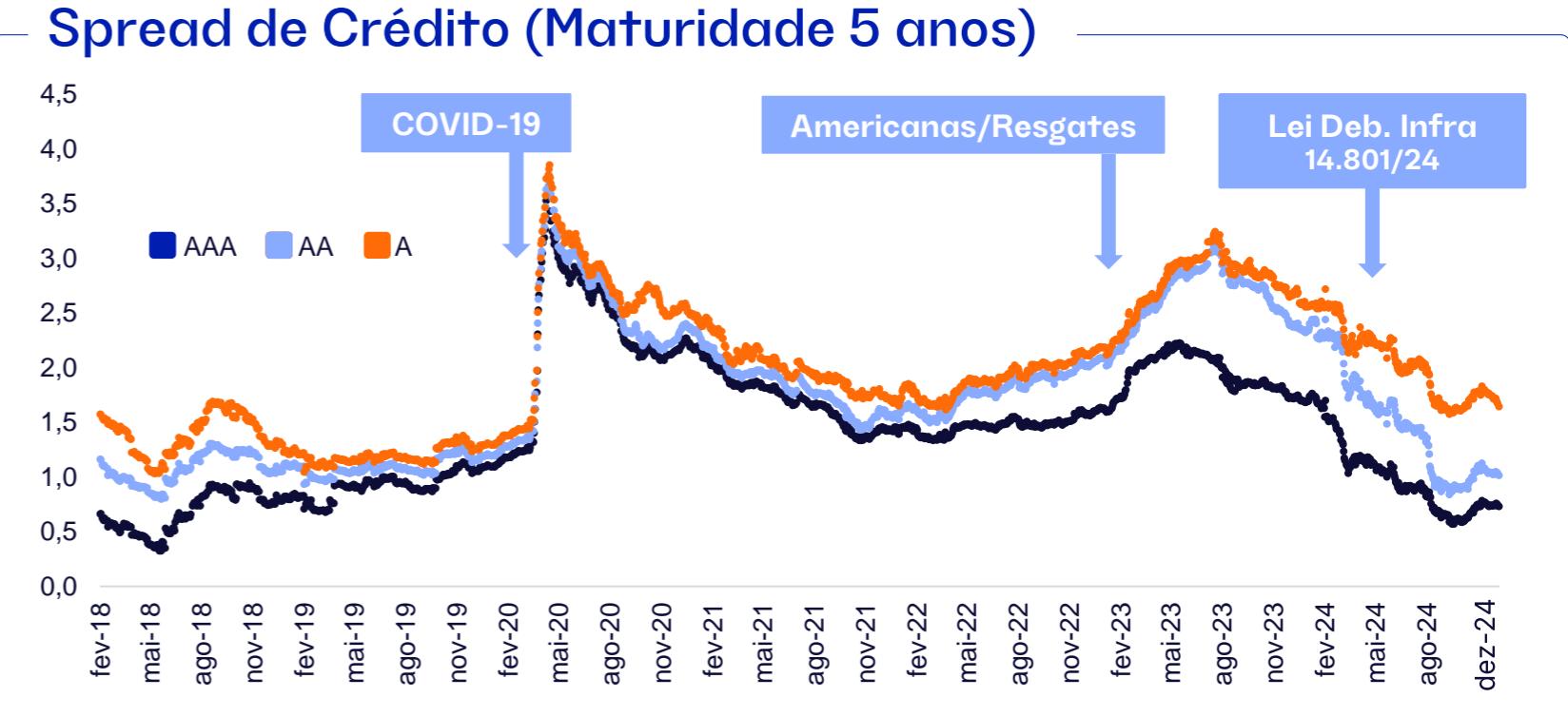
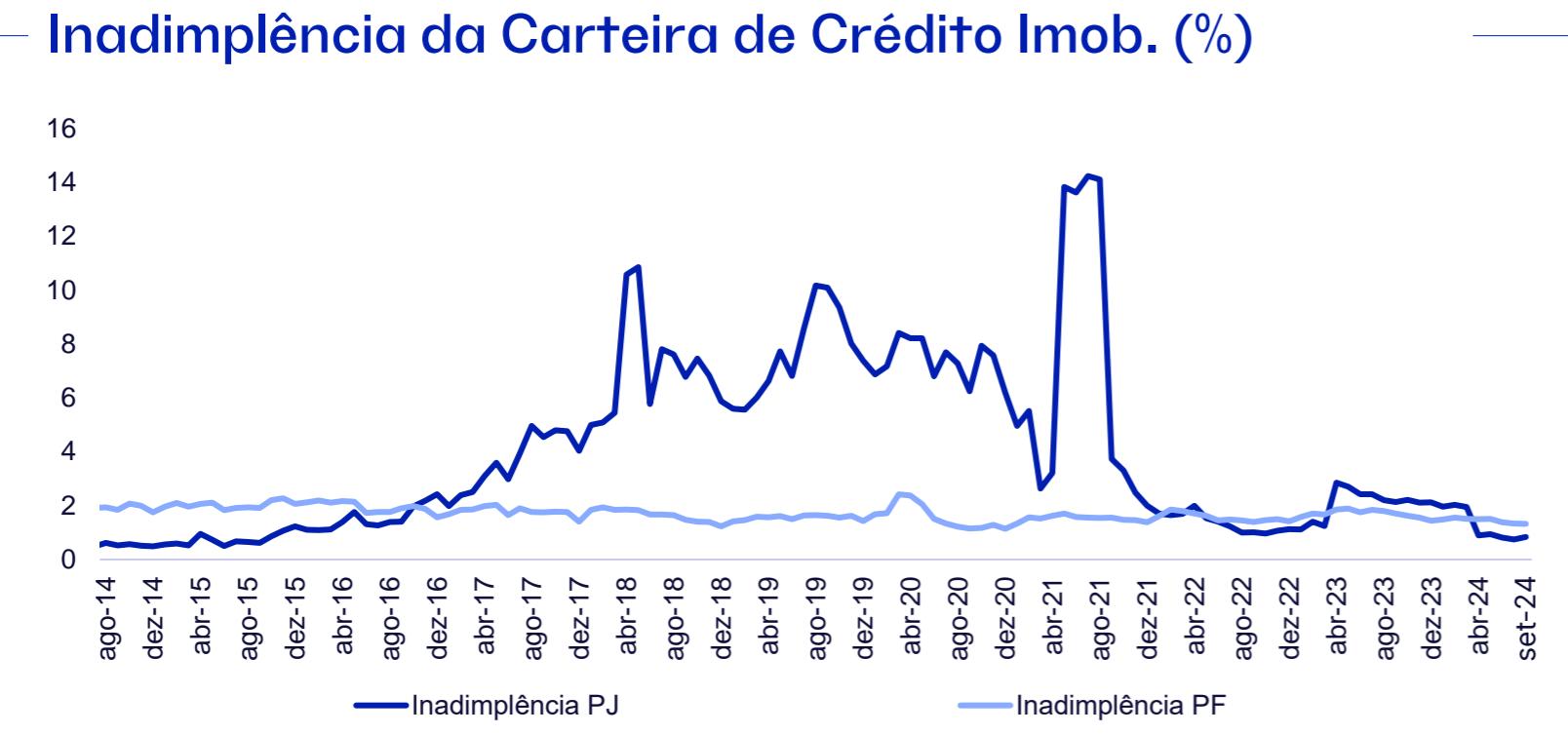
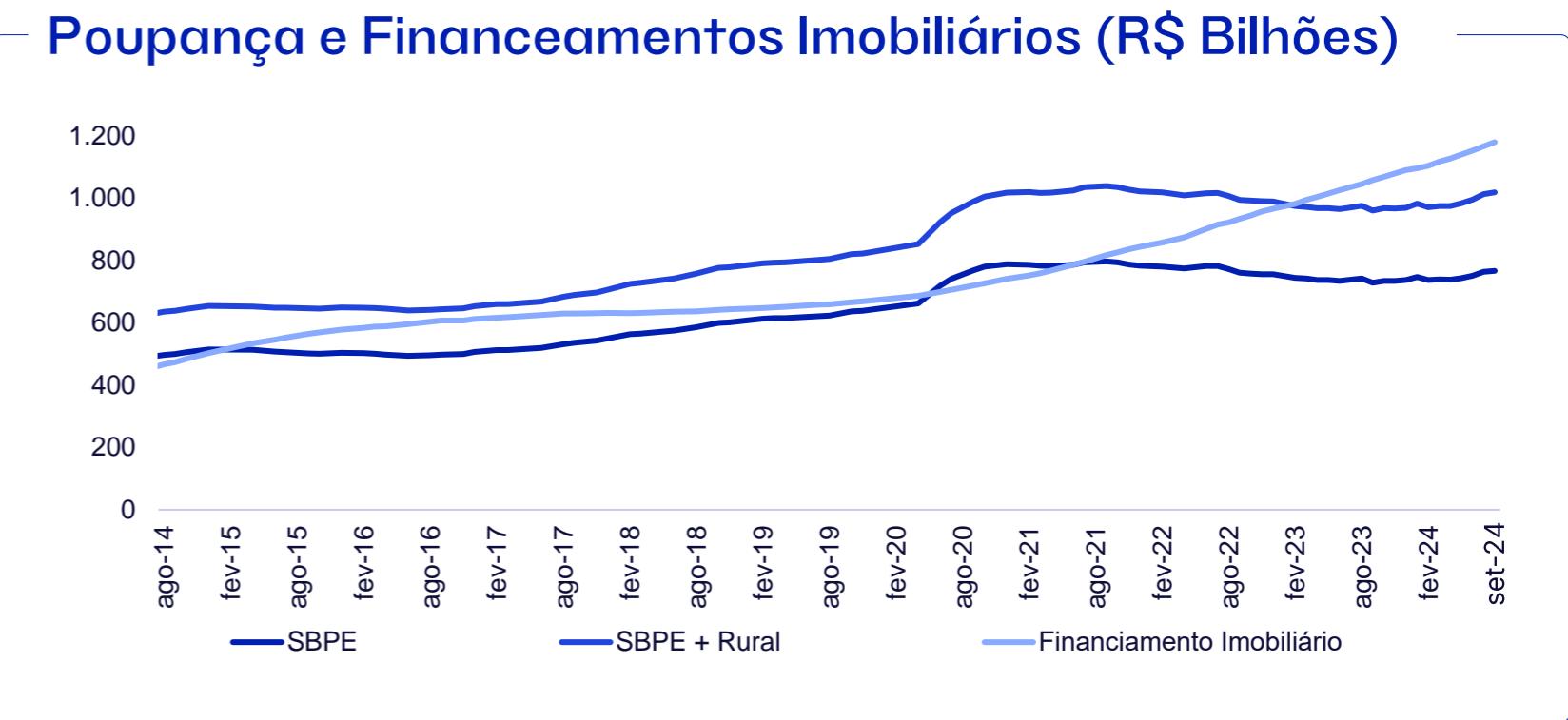
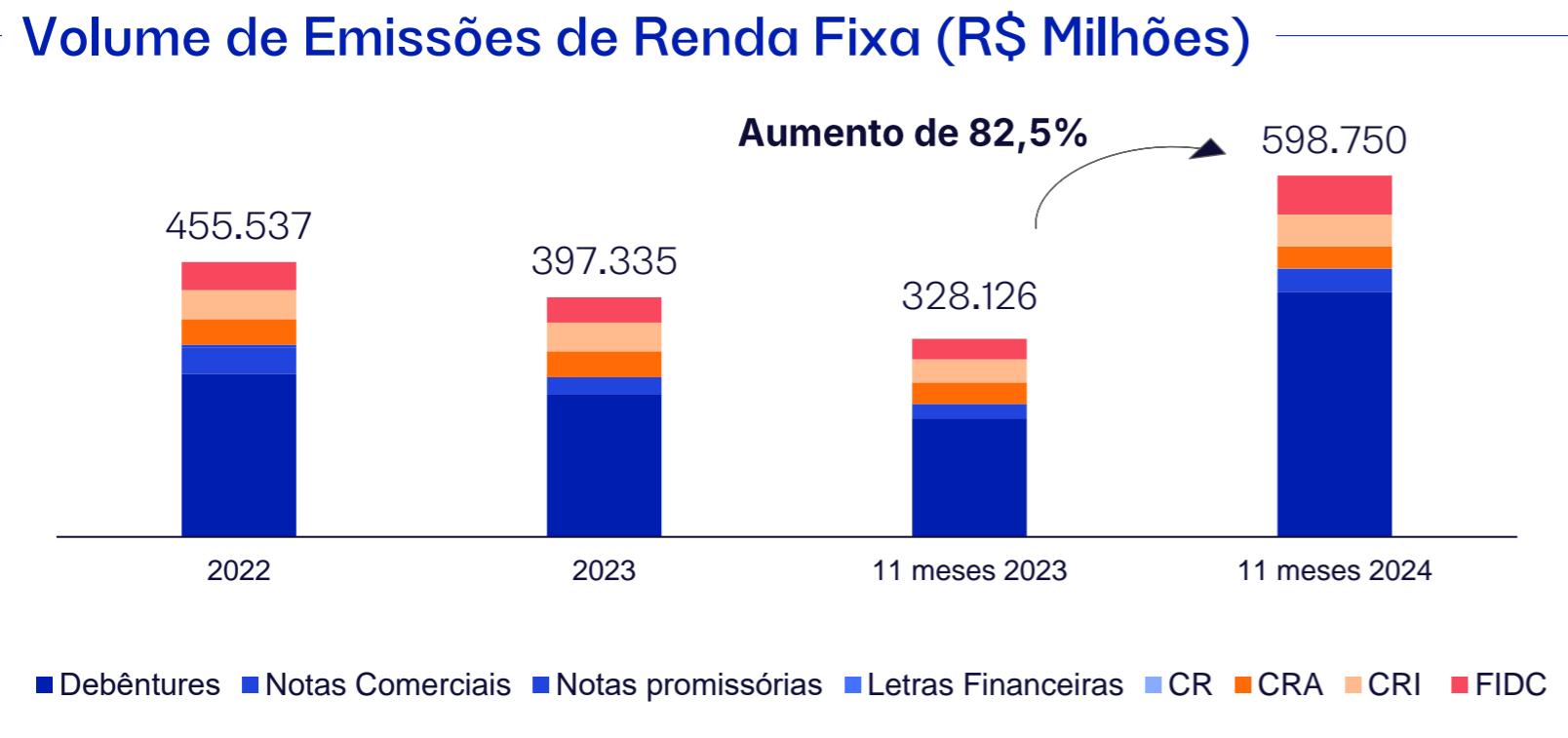
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Análise de Mercado de Crédito

PATRIA



Fonte: Patria, Bacen e Anbima, setembro 2024

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO/TENDÊNCIAS MACROECONÔMICAS/MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

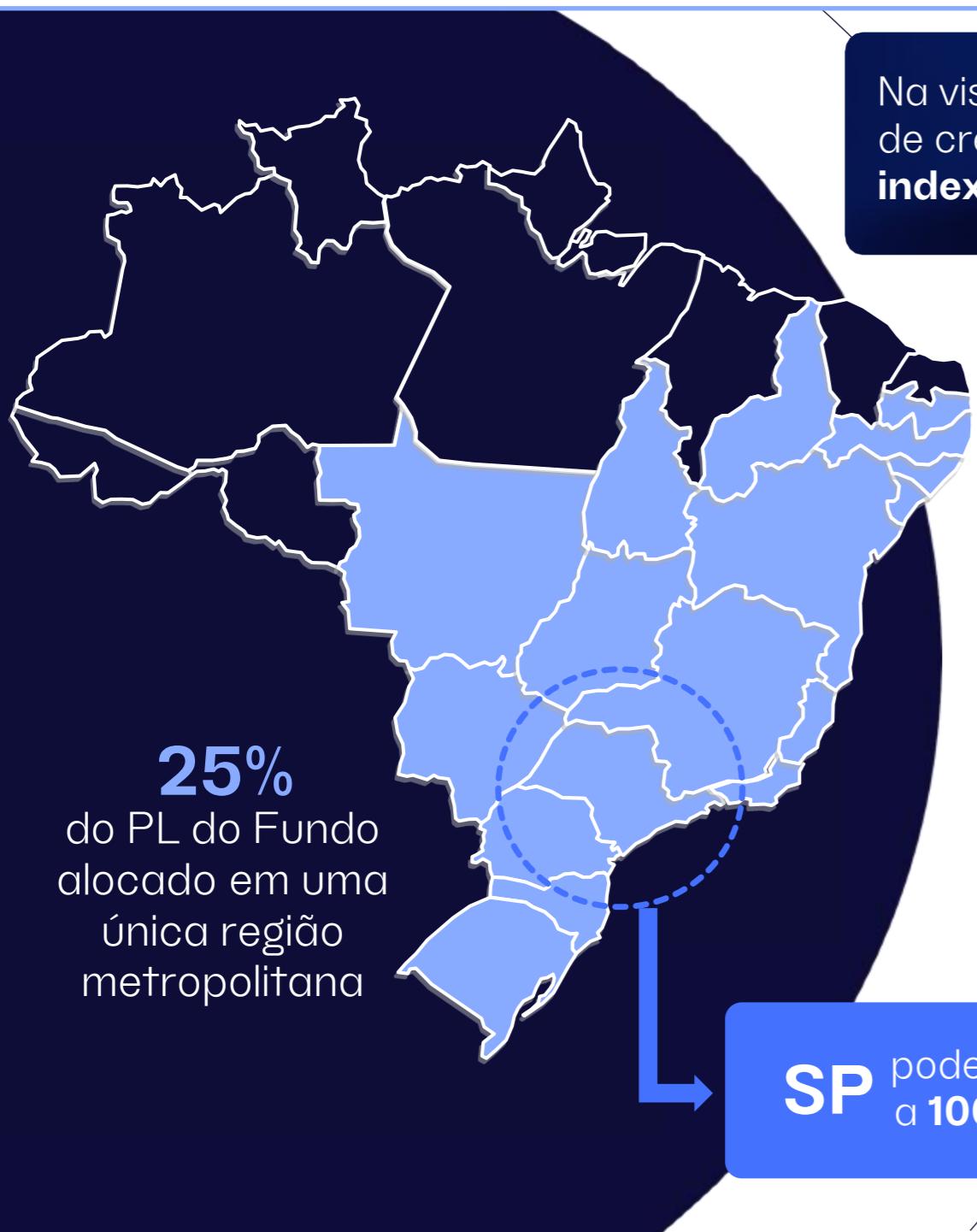
- 01 Patria
- 02 Momento de Mercado
- 03 O Fundo
- 04 Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05 Termos e Condições da Oferta
- 06 Fatores de Risco

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

## Panorama de Mercado

PATRIA

Fundo gerido por time que tem mais de 20 anos no mercado de crédito e gestão de ativos reais, com performance de mais 150% do CDI neste fundo desde o início



**Diversificação por segmento** reduzindo riscos setoriais

Residencial

Logístico

Shopping

Escritório

Loteamento

FIDC

Varejo

FII

Maior alocação em ativos indexados em CDI

Mirando um **spread médio** no patamar de **3,0% a 4,0% a.a.**

Mirando uma alocação no CDI de **100% da carteira**.

**Gestão ativa** para **regular o risco da carteira** conforme cenário macroeconômico e expectativa do Gestor

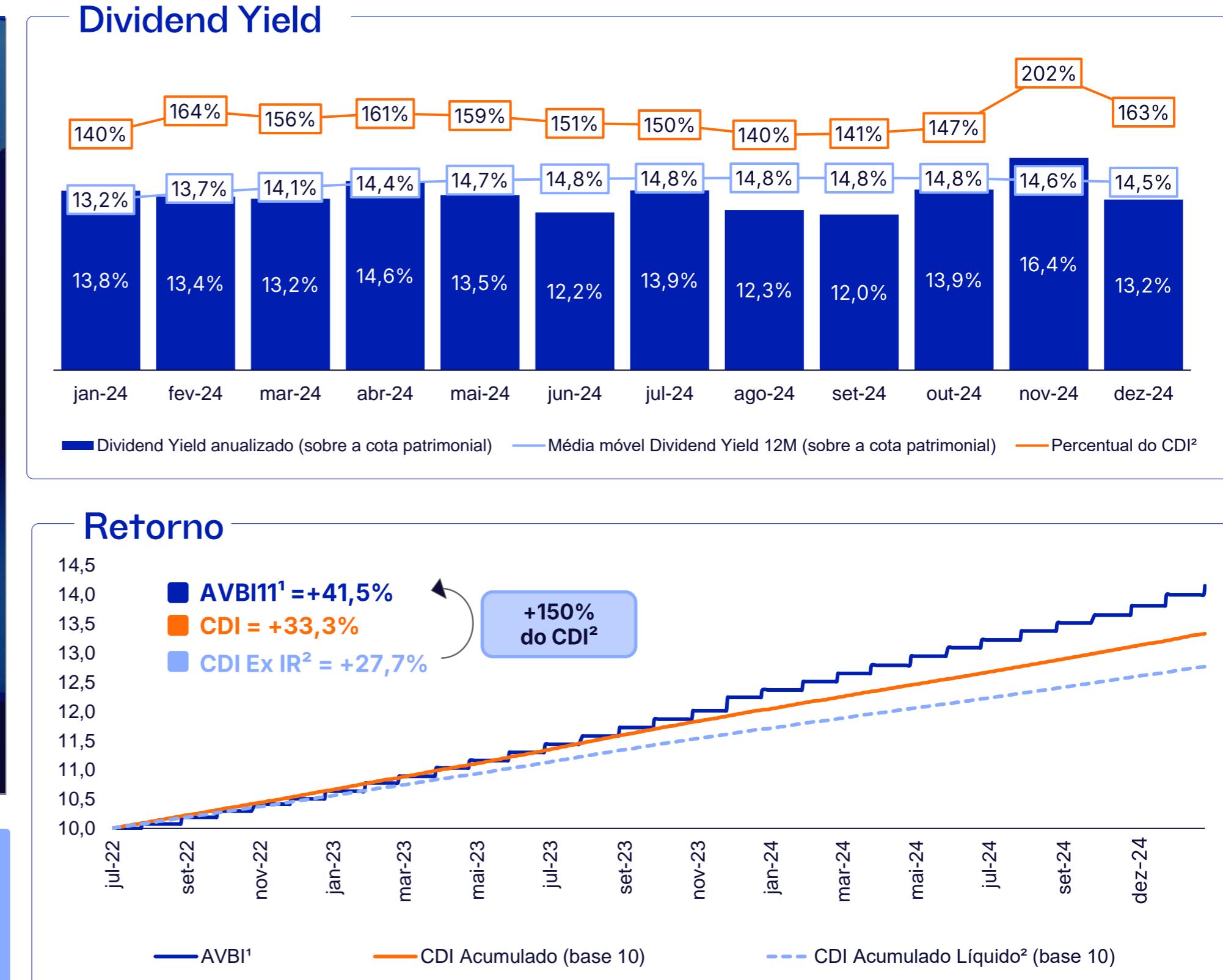
<sup>1</sup>Política de rating de crédito da VBI apresentada com base na régua de rating das principais agências de rating é meramente indicativa; <sup>2</sup>Premissas do Gestor não previstas no regulamento do Fundo. Fonte: Patria AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Resumo do Fundo | AVBI

PATRIA



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01** Patria
- 02** Momento de Mercado
- 03** O Fundo
- 04** Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05** Termos e Condições da Oferta
- 06** Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline

PATRIA

Pipeline com 10 operações, somando R\$ 298 milhões e rentabilidade equivalente de CDI+ 4,0% a.a.

ATIVO	REGIÃO	VOLUME (R\$ MM)	INDEXADOR	CUPOM	PRAZO MÉDIO (anos)	PRAZO TOTAL (anos)
CRI Residencial I	SP	30,0	CDI	4,50%	1,5	3,5
CRI Loteamento	GO	18,0	CDI	4,95%	1,5	3,5
CRI Saúde I	MG	30,0	CDI	4,50%	1,5	2,5
CRI Saúde II	RN	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial II	SP	30,0	CDI	3,00%	2,5	5,0
CRI Residencial III	SP	30,0	CDI	3,00%	3,0	6,0
CRI Residencial IV	MT	30,0	CDI	4,50%	2,5	5,0
CRI Residencial V	SC	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial VI	BA	30,0	CDI	5,00%	2,5	5,0
CRI Logística	SP	40,0	CDI	2,50%	2,5	5,0
		<b>298,0</b>			<b>4,0%</b>	<b>2,2</b>
						<b>4,4</b>

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## 3<sup>a</sup> Emissão de Cotas

PATRIA

Foco em deixar o portfólio diversificado

	PORTFÓLIO EM 30/12/2024	PIPELINE	APÓS 3 <sup>a</sup> EMISSÃO
<b>R\$ Alocado</b>	R\$ 169,8 milhões 97,0% do PL alocado	R\$ 298 milhões	R\$ 467,8 milhões 100% do PL alocado
<b>Ativos</b>	16 CRI	10 CRI	26 CRI
<b>% Alocação Total da Carteira</b>	100% CRI	100% CRI	100% CRI
<b>Concentração por Indexador</b>	100% CDI	100% CDI	100% CDI
<b>Spread Médio</b>	3,9%	4,0%	4,0%
<b>Rentabilidade Projetada</b> (no prazo médio)	20,1%	20,6%	20,5%
<b>Prazo Médio</b>	3,0 anos	2,2 anos	2,5 anos

Fonte: Patria, data base: 12/11/2024

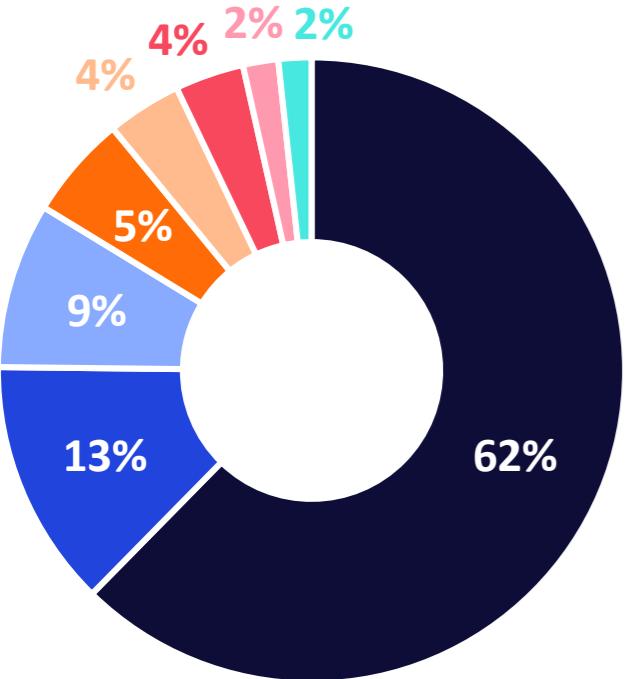
NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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

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

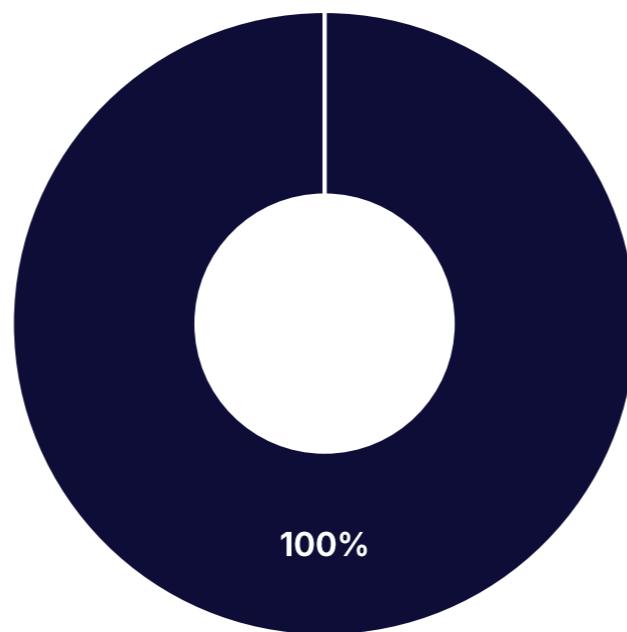
## Portfólio Final

PATRIA

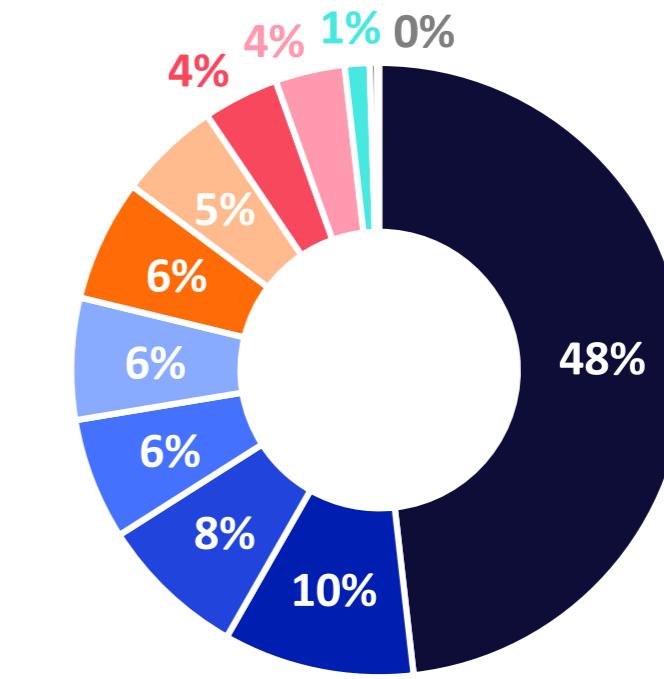
Distribuição por Segmento



Distribuição por Indexador



Distribuição por Estado



Devido ao cenário atual, a **3ª Emissão tem como foco o aumento em operações CDI+**, com **diversificação de segmentos e geografia**. Esperamos consolidar um **portfólio com spread médio de 4% e duration de aproximadamente 2,5 anos**.

Fonte: Patria

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

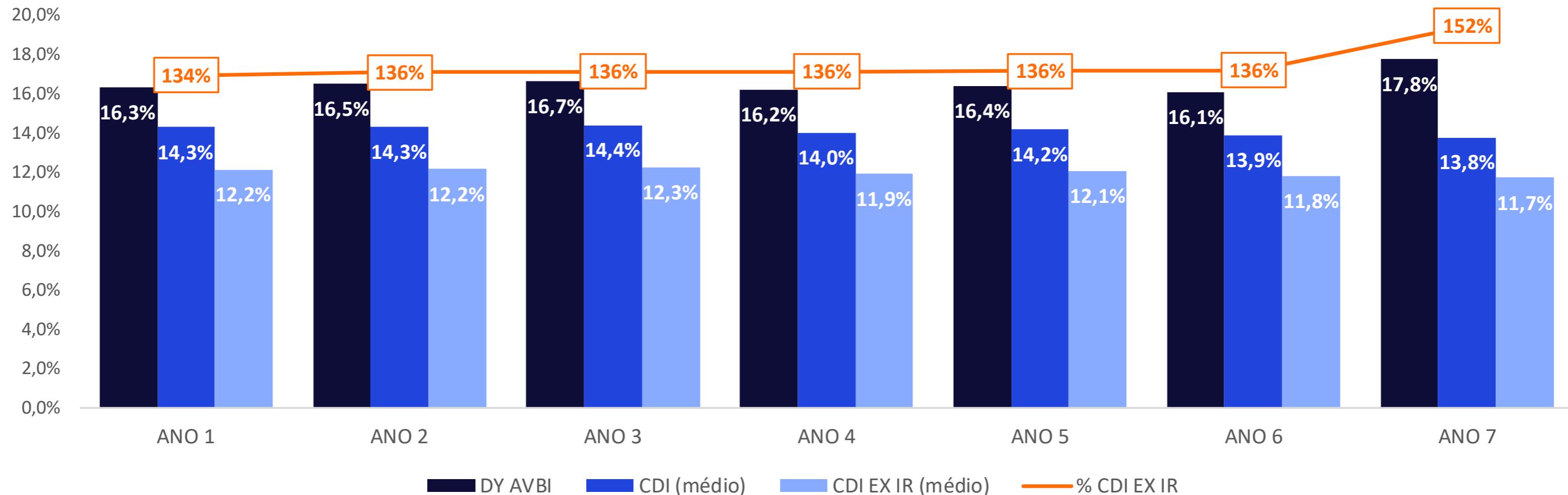
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

## Projeção Dividend Yield

PATRIA

### Carteira e Resultados

Rentabilidade nominal líquida aos cotistas de 17,6% a.a.



Fonte: Patria; Data base: 12/11/2024

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

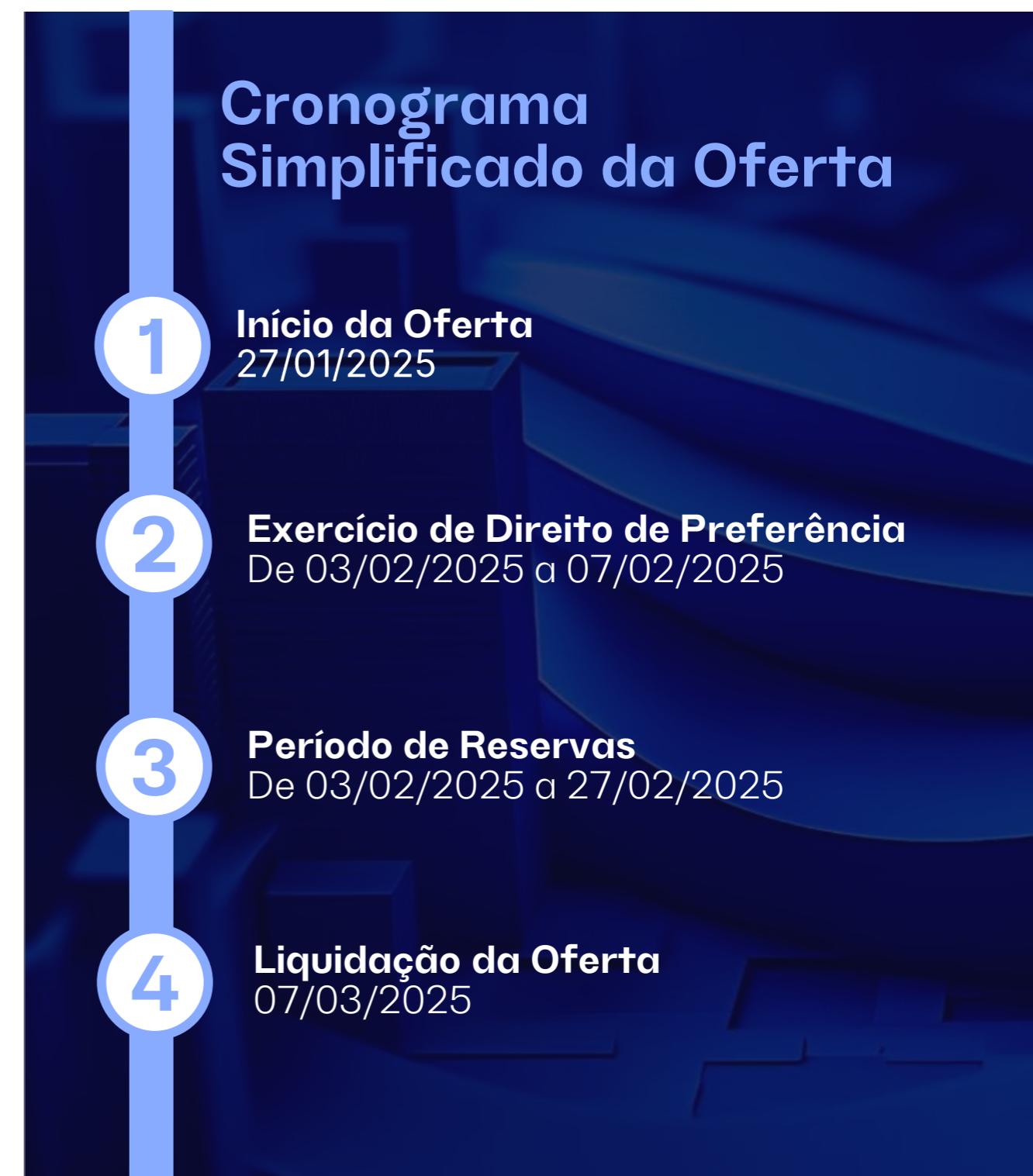
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Destaques e Cronograma Indicativo

PATRIA

Emissão	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 3ª Emissão de Cotas do AVBI</li></ul>
Oferta	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oferta Pública (RCVM nº 160) com Rito Automático</li></ul>
Volume Base	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ R\$ 300.000.008,24</li></ul>
Preço de Emissão	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cota Patrimonial (R\$ 9,56 por Cota)</li></ul>
Aplicação Mínima	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ R\$ 1.003,80, equivalente a 105 cotas</li></ul>
Público Alvo	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Público Geral</li></ul>
Regime de Reserva/Rateio	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Por Ordem de Chegada, sem rateio proporcional</li></ul>
Coordenador Líder	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</li></ul>
Gestor	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pátria – VBI Securities Ltda.</li></ul>
Administrador	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</li></ul>



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01** Patria
- 02** Momento de Mercado
- 03** O Fundo
- 04** Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05** Termos e Condições da Oferta
- 06** Fatores de Risco

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

## Termos e Condições da Oferta

PATRIA

<b>Oferta</b>	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160) com Rito Automático
<b>Emissão</b>	3ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica
<b>Categoria</b>	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
<b>Gestora</b>	Pátria – VBI Securities Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Administrador</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Assessores Legais</b>	i2a (Gestora) e Cescon Barrieu (Coordenador Líder)
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores esforços de colocação
<b>Público-Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Volume Base da Oferta</b>	R\$ 300.000.008,24 (trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos), com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a R\$ 375.000.005,52 (trezentos e setenta e cinco milhões, cinco reais e cinquenta e dois centavos)
<b>Volume Mínimo</b>	R\$ 30.000.006,56 (trinta milhões, seis reais e cinquenta e seis centavos)
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos)
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	R\$ 1.003,80 (mil e três reais e oitenta centavos) (105 Cotas)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma da Oferta

PATRIA

Número	Evento	Data
1.	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	27/01/2025
2.	Início das apresentações a potenciais investidores	28/01/2025
3.	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data Base)	30/01/2025
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência exclusivamente no Coordenador Líder Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/02/2025
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência exclusivamente no Coordenador Líder	07/02/2025
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/02/2025
7.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2025
8.	Procedimento de Alocação	28/02/2025
9.	Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	07/03/2025
10.	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/07/2025

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Informações Adicionais

PATRIA

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Administradora:** [www.britrust.com.br](http://www.britrust.com.br) (neste website clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica” e, então, selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica – Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, selecionar a opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.vbirealestate.com/documentos-AVBI> (neste website filtrar pelo ano de 2024, no tópico Emissões de Cotas);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica” e, então, localizar a opção desejada); e
- **Fundos.NET administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Contatos de Distribuição

PATRIA



Coordenador Líder

### Distribuição Institucional

Getúlio Lobo  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Gustavo Oxer  
Hugo Chubatsu  
Lilian Rech  
Lucas Genoso  
Marco Regino  
Raphaela Oliveira

### Distribuição Fundos

Leandro Bezerra  
Lucas Brandão  
Rafaella Reale

[distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br)

[comercial.fiis@xpi.com.br](mailto:comercial.fiis@xpi.com.br)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

- 01** Patria
- 02** Momento de Mercado
- 03** O Fundo
- 04** Estudo Pipeline e Rentabilidade
- 05** Termos e Condições da Oferta
- 06** Fatores de Risco

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

## Fatores de Risco

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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; (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Risco de mercado dos Ativos do Fundo**

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

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

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

## Fatores de Risco

a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Risco de crédito**

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo que componham a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. A inadimplência por parte dos emissores ou devedores dos créditos que lastreiam os CRI pode comprometer os fluxos de caixa esperados pelo Fundo, impactando negativamente sua rentabilidade e a capacidade de distribuir rendimentos aos Cotistas. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI, de forma que o Fundo poderá perder o valor investidor e o Cotista será afetado negativamente.

Em casos de inadimplemento, o Fundo poderá ser obrigado a provisionar perdas sobre os ativos inadimplidos, resultando em desvalorização patrimonial e menor retorno aos investidores. Eventuais inadimplências relevantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser divulgadas ao mercado por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, por meio do relatório gerencial elaborado pela Gestora e/ou outras fontes

externas aplicáveis, conforme disposto na regulamentação vigente, garantindo a transparência e a ampla comunicação aos Cotistas e ao público em geral.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**

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

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

## Fatores de Risco

PATRIA

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio dos Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente dos Ativos Alvo, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, especialmente em situações de aumento de inadimplência em contextos macroeconômicos adversos, como recessões, aumento das taxas de juros ou crises setoriais. Dessa forma, a deterioração na qualidade de crédito dos emissores ou devedores dos valores mobiliários pode reduzir a liquidez e o valor de mercado desses ativos, prejudicando os resultados do Fundo.

Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Risco de mercado das Cotas do Fundo**

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Risco de crédito relacionado aos Ativos Alvo**

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

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

## Fatores de Risco

PATRIA

de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que "*a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*", a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, 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*". Ademais, em seu parágrafo único, estabelece 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*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. As debêntures, não obstante o fato de fazer parte do Patrimônio Separado, poderá ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do patrimônio separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora perante aqueles credores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Caso o pagamento antecipado de créditos imobiliários ocorra, o cronograma de remuneração dos CRI pode ser afetado, reduzindo a previsibilidade de receitas e a rentabilidade do Fundo.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

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

## Fatores de Risco

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

*As Novas Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.*

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos tributários**

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (["Lei nº 9.779"](#)) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que 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. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A

Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada (["Lei nº 11.033"](#)), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de

## Fatores de Risco

isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes

relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Alvo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### **Risco imobiliário**

Os preços dos Ativos Alvo relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

## Fatores de Risco

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de Vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos jurídicos**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, impactar de maneira adversa os Cotistas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista. O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de potencial conflito de interesse**

## Fatores de Risco

PATRIA

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos

identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante no Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, 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 Alvos ou em Aplicações Financeiras pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se

## Fatores de Risco

destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. 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, consequentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de não contratação de seguro**

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

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

### **Liquidez Reduzida dos Investimentos**

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar seus Ativos Alvo, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

## Fatores de Risco

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham 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 e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco da Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência Condicionado) poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no

período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento**

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos oriundos dos Ativos Alvo 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 Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175**

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("[Resolução CVM 175](#)"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação dentro do prazo constante da referida norma, qual seja, o dia 30 de junho de 2025. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco de regularidade dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos

## Fatores de Risco

investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, calamidades públicas, guerras e/ou revoluções civis, dentre outros. 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.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor.

#### ***Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta***

Os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### ***Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados***

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### *Risco operacional*

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora. Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação ou dos rendimentos dos Ativos Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição

## Fatores de Risco

expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o Cotista negativamente.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Nesse sentido, caso ocorra o não pagamento por parte de emissores e/ou devedores que representem uma parcela significativa da carteira, os efeitos negativos sobre o patrimônio líquido e a rentabilidade podem ser amplificados. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Eventuais inadimplências relevantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser divulgadas ao mercado por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, por meio do relatório gerencial elaborado pela Gestora e/ou outras fontes externas aplicáveis, conforme disposto na regulamentação vigente, garantindo a transparência e a ampla comunicação aos Cotistas e ao público em geral.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá

afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, ocasionando prejuízos aos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos relativos à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, considerada a discricionariedade da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos relativos aos Ativo Alvo**

O Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Dessa forma, a Administradora e a Gestora não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Considerando que o Fundo pode investir em valores mobiliários e Ativos Alvo que apresentam seus próprios riscos, a Administradora e a Gestora podem eventualmente não analisar referidos riscos em sua completude, podendo referidos Ativos Alvo, inclusive, ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na materialização de quaisquer dos riscos aqui previstos, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas podem vir a ser negativamente afetados.

## Fatores de Risco

PATRIA

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) 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 e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

## Fatores de Risco

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Participação de pessoas vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação enviados, 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

#### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários**

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do capital autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

## Fatores de Risco

PATRIA

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo de propriedade do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos ambientais**

Os Ativos Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários), excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes

de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), autorização para o uso/intervenção de recursos hídricos (para captação de água e/ou lançamento de efluentes), autorização para manuseio de produtos químicos controlados (emitida pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), autorização para supressão de vegetação e/ou intervenção em áreas ambientalmente protegidas e descarte adequado de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais relacionados à contaminação de solo e água subterrânea, bem como medidas relacionadas ao seu gerenciamento de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Alvo, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

## Fatores de Risco

### **A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes do Material Publicitário. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no Material Publicitário. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC - Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco da marcação a mercado**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de diluição**

Tendo em vista que a presente Oferta comprehende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da

## Fatores de Risco

PATRIA

interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, 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 garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência e Período de Coleta de Intenções de Investimento serem concomitantes**

Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas terão referidos valores devolvidos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos**

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo

com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

*Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM*

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

# PATRIA

Qualquer dúvida favor entrar em contato com email abaixo:  
**RI@VBIREALESTATE.COM**

[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

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