

Oferta Pública Secundária de Cotas

FII CAIXA AGÊNCIAS

CAIXA



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

Disclaimer

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

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Secundária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências” (“Prospecto”) (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto (assim como em sua versão definitiva, quando disponível) e no Regulamento, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo.

As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto (assim como em sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à CVM e à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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

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

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

Disclaimer

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

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 17.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo. Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário.

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

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

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

Disclaimer

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO, OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS QUE POSSAM SER FORMULADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS. RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS. DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 13 DE OUTUBRO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”, CONFORME EM VIGOR. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 65 A 86.

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

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOURÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

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

Sobre o Fundo



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

Sobre o Fundo



Link para documentos
do Fundo

Fundo	FII CAIXA AGÊNCIAS
Administradora	OLIVEIRA TRUST DTVM
Gestora	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT
Consultora Imobiliária	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Custodiante, Controlador e Escriturador das cotas	OLIVEIRA TRUST DTVM
Prazo de Duração	Indeterminado
Objetivo	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação
Taxa de Administração	0,58% ao ano sobre PL ou sobre valor de mercado do Fundo
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 12º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Início das Atividades	08 de outubro de 2021
Patrimônio Líquido	R\$ 209.062.100,00, em 08/10/2021
Cotas emitidas	2.090.621
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa - Segmento Agências
Local negociação das cotas	B3 - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Código negociação na B3	CXAG11
Código ISIN das cotas	BRCXAGCTF003
Garantia	As cotas não contam com garantias da Administradora, do Coordenador Líder ou Fundo Garantidor de Créditos - FGC

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




Ativos imobiliários



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

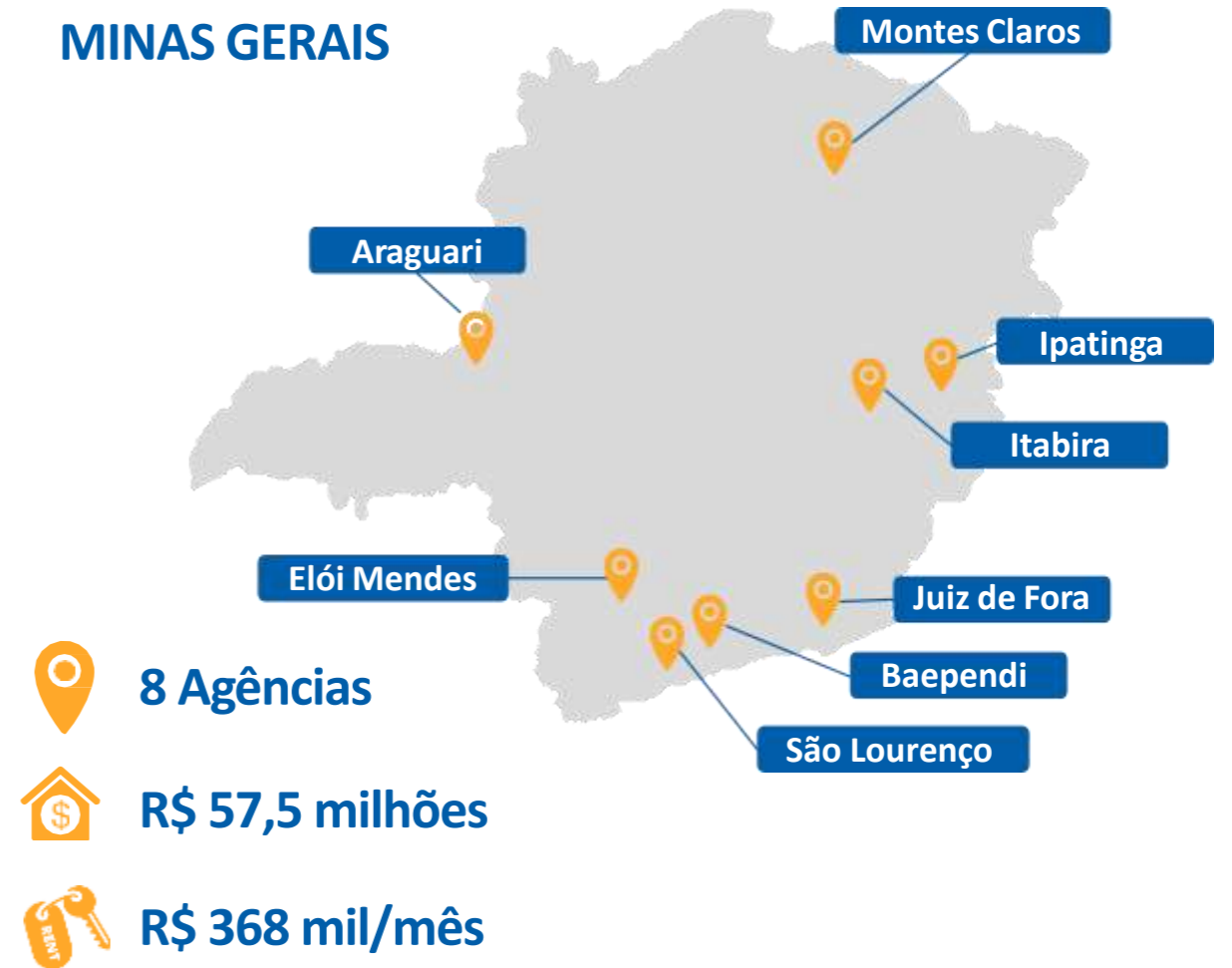
Valores de Mercado e Locação



-  32 Agências
-  R\$ 224,75 milhões
-  R\$ 1,5 milhão/mês

* Valores arredondados.
Fonte: laudos de avaliação e contratos de locação.

MINAS GERAIS






-  8 Agências
-  R\$ 57,5 milhões
-  R\$ 368 mil/mês

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

Valores de Mercado e Locação



-  32 Agências
-  R\$ 224,75 milhões
-  R\$ 1,5 milhão/mês

* Valores arredondados.
Fonte: laudos de avaliação e contratos de locação.

RIO DE JANEIRO






-  7 Agências
-  R\$ 54,5 milhões
-  R\$ 353 mil/mês

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

Valores de Mercado e Locação



-  32 Agências
-  R\$ 224,75 milhões
-  R\$ 1,5 milhão/mês

* Valores arredondados.
Fonte: laudos de avaliação e contratos de locação.

SÃO PAULO






-  6 Agências
-  R\$ 54,9 milhões
-  R\$ 354 mil/mês

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

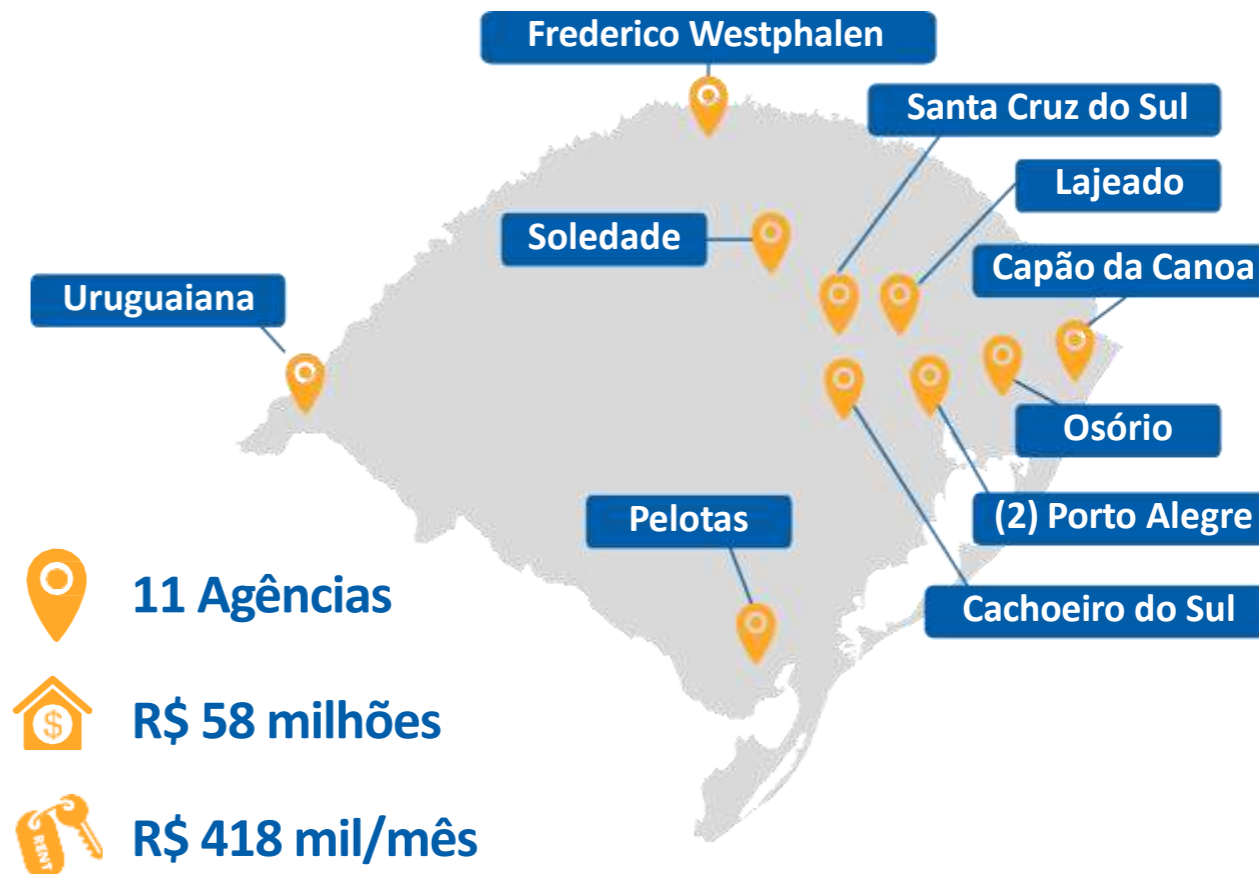
Valores de Mercado e Locação



-  32 Agências
-  R\$ 224,75 milhões
-  R\$ 1,5 milhão/mês

* Valores arredondados.
Fonte: laudos de avaliação e contratos de locação.

RIO GRANDE DO SUL



-  11 Agências
-  R\$ 58 milhões
-  R\$ 418 mil/mês

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

Características dos Contratos de Locação

Locatária	Caixa Econômica Federal
Prazo	10 anos a partir de 08/10/2021
Aluguel	Pago no 1º dia útil do mês subsequente ao mês de competência
Índice de Reajuste Anual	O aluguel é corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA ou IGP-M, o que for menor
Benfeitorias	Em relação a determinados Ativos Imobiliários, o Fundo se comprometeu a realizar benfeitorias/intervenções conforme as necessidades da CAIXA. Para tanto, deverá o Fundo apresentar, no prazo de até 60 dias contados da data de assinatura dos Contratos de Locação, prorrogáveis por mais 30 dias em situações excepcionais mediante acordo entre as Partes, cronograma de obras para a realização das referidas intervenções/benfeitorias para a aprovação prévia da CAIXA
Indenização	No caso de inadimplemento contratual não atendido no prazo de mora ou no caso de denúncia voluntária pela CAIXA antes do prazo de vencimento do contrato, a CAIXA deverá indenizar o fundo considerando o período contratual remanescente, nos termos do contrato de locação
Opção de Compra	A CAIXA possui opção de compra de cada imóvel ao final do prazo de locação devendo, para tanto, comunicar ao fundo com antecedência mínima de 6 meses. O valor de aquisição será o valor de mercado, conforme regra definida no contrato de locação
Revisão do Aluguel	As Partes renunciam ao direito de pleitear revisão judicial do valor dos aluguéis, exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º ano de vigência do contrato vigente
Renovação	Caso a CAIXA opte por permanecer no imóvel após o término do contrato, será estabelecida uma nova relação jurídica nos termos da Lei 8.245/91, substituindo a locação atípica vigente
Valor Diferido	<p>O Aluguel devido entre a data de assinatura do Contrato de Locação e a data de encerramento da Oferta Secundária terá o seu pagamento diferido (“Valor Diferido”), sendo certo que o Valor Diferido será pago da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none">· 40% (quarenta por cento) do Valor Diferido em 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de fevereiro de 2022 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes;· 30% (trinta por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2022 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes;· 20% (vinte por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2023 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes; e· 10% (dez por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2024 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes.

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

Sumário da Oferta



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

Sumário da Oferta

Ofertante	Caixa Econômica Federal
Coordenador Líder	Caixa Econômica Federal
Tipo da Oferta	Oferta pública secundária de Cotas
Regime de Distribuição	Melhores esforços
Quantidade de Cotas Ofertadas	2.090.621
Preço de Venda	R\$ 103,70
Volume Total da Oferta	R\$ 216.797.397,70
Volume Mínimo da Oferta (75% do Volume Total da Oferta)	1.567.966 Cotas = R\$ 162.598.074,20 Caso não atingido, a Oferta será cancelada
Investimento Mínimo	10 Cotas = R\$ 1.037,00
Investimento Máximo	9.643 Cotas = R\$ 999.979,10

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

Sumário da Oferta

Público-Alvo	A oferta é destinada a Investidores Não Institucionais (pessoa física correntista da CAIXA) e Investidores Institucionais (pessoa física não correntista da CAIXA e pessoas jurídicas)
Forma de Investimento	Mediante Pedido de Reserva
Integralização	À vista, em moeda corrente nacional. Não serão admitidas cotas fracionadas
Custos da Oferta	Suportados pela CAIXA
CrITÉrio de Rateio	Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas
Local de Negociação das Cotas	B3

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

Meios para efetuar Pedido de Reserva - Cliente Pessoa Física correntista da CAIXA



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

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Administradora	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 - CEP 22.640-102, Rio de Janeiro - RJ <i>Website:</i> www.oliveiratrust.com.br</p> <p>Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i> clicar em “Investidor” na parte superior, em seguida acesse “Acesse o Web App”, no campo de busca por emissores insira “CAIXA AGÊNCIAS”, em seguida clicar no ícone que aparece na tela, posteriormente clicar na seta abaixo de “Download de documentos” e clicar no documento desejado.</p>
Coordenador Líder	<p>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Av. Paulista, nº 750 - 13º andar - CEP 01310-908, São Paulo - SP <i>Website:</i> http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento</p> <p>Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i>, procurar por “Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas de Emissão do FII CAIXA Agências” e, então, clicar no título do documento correspondente.</p>
CVM - Comissão de Valores Mobiliários	<p>Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar - CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares - CEP 01333-010, São Paulo - SP <i>Website:</i> www.cvm.gov.br</p> <p>Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i> acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida “Ofertas Públicas”, depois em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” na coluna “Secundárias”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências”, e, então, localizar o documento procurado.</p>
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	<p>Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 18970-020, São Paulo - SP <i>Website:</i> www.b3.com.br</p> <p>Para acessar o documento procurado, neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências” e, então, localizar o documento procurado.</p>

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

Cronograma Indicativo



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

Cronograma indicativo da Oferta

Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13 de outubro de 2021
Protocolo dos documentos da Oferta com o cumprimento das exigências na CVM	26 de novembro de 2021
Divulgação do Aviso ao Mercado	26 de novembro de 2021
Divulgação do Prospecto Preliminar	
Início das Apresentações para Potenciais Investidores	26 de novembro de 2021
Início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	03 de dezembro de 2021
Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	03 de dezembro de 2021
Emissão do Ofício de vícios sanáveis pela CVM	10 de dezembro de 2021
Protocolo de atendimento dos vícios sanáveis na CVM	13 de dezembro de 2021
Encerramento do Período de Reserva	15 de dezembro de 2021
Data de envio das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	16 de dezembro de 2021
Obtenção do registro da Oferta na CVM	28 de dezembro de 2021
Divulgação do Anúncio de Início	28 de dezembro de 2021
Disponibilização do Prospecto Definitivo	
Procedimento de Alocação de Ordens	28 de dezembro de 2021
Data de Liquidação das Cotas	30 de dezembro de 2021
Divulgação do Anúncio de Encerramento	30 de dezembro de 2021

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

Estudo de Viabilidade



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



Estudo de Viabilidade (vide estudo completo na página 273 do Prospecto)

Em RS mil	Data-base	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Líquida											
Receita - Locação		16.598	18.764	19.514	20.295	20.930	20.887	21.722	22.591	23.495	24.434
Receita - Diferimento		1.859	1.171	758	344	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira		553	17	14	14	14	14	14	14	14	14
Total - Receita Líquida		19.011	19.951	20.286	20.653	20.944	20.900	21.736	22.605	23.508	24.448
Ativos - Simulação de Venda											
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	313.492
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa de Administração		-1.237	-1.286	-1.338	-1.391	-1.447	-1.505	-1.565	-1.628	-1.693	-1.760
Honorário Auditoria		-175	-182	-189	-197	-205	-213	-221	-230	-239	-249
Taxa de Fiscalização CVM		-48	-50	-52	-54	-56	-59	-61	-63	-66	-68
Taxa B3		-12	-13	-13	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-18
Anbima		-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Laudo de Avaliação		-189	-196	-204	-212	-221	-230	-239	-248	-258	-269
Outros		-36	-37	-39	-40	-42	-44	-46	-47	-49	-51
Total - FII - Despesas Recorrentes		-1.703	-1.771	-1.842	-1.916	-1.992	-2.072	-2.155	-2.241	-2.331	-2.424
Retenção de Lucro		-865	-909	-922	-937	-948	-941	-979	-1.018	-1.059	-1.101
Provisão prejuízo durante Oferta Primária		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sobra de Caixa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	271
Fluxo do Investidor	-216.797	16.443	17.271	17.522	17.801	18.004	17.887	18.602	19.346	20.119	334.686
Número de Cotas	2.091										
Fluxo por Cotas	-103,70	7,86	8,26	8,38	8,51	8,61	8,56	8,90	9,25	9,62	160,09
TIR (Nominal)	11,0%										
Yield (ao ano)		7,6%	8,0%	8,1%	8,2%	8,3%	8,3%	8,6%	8,9%	9,3%	9,8%

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



Estudo de Viabilidade (vide estudo completo na página 273 do Prospecto)

Considerando o horizonte de análise de 10 anos, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa	Cotas
Data-base	-216.797			-216.797	-103,70
Ano 1		16.443		16.443	7,86
Ano 2		17.271		17.271	8,26
Ano 3		17.522		17.522	8,38
Ano 4		17.801		17.801	8,51
Ano 5		18.004		18.004	8,61
Ano 6		17.887		17.887	8,56
Ano 7		18.602		18.602	8,90
Ano 8		19.346		19.346	9,25
Ano 9		20.119		20.119	9,62
Ano 10		21.194	313.492	334.686	160,09
TIR a.a.	11%				

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

Participantes



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

Participantes da Oferta

Coordenador Líder, Ofertante e Locatária



Administradora



Gestora



Consultora Especializada



Assessor Legal da Administradora



Assessor Legal da Oferta



Avaliador Imobiliário



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

Canais de Atendimento

Sobre a Oferta



Correntistas CAIXA:

Entre em contato com seu gerente de atendimento.

Demais interessados:

At.: Gerência Nacional de Estruturação de Dívida

Srs. Nelson Gomes Cardim/Dimitri Ojevan

E-mail: gediv@caixa.gov.br / gediv03@caixa.gov.br

Tel.: (11) 3176-2128/(11) 3236-8284

Website: www.caixa.gov.br

Sobre o Fundo



At.: Sr. Paulo Henrique Amaral Sá

Email: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

Website: www.oliveiratrust.com.br

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

Tributação



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

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incide IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

(i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

(ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

(ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I – III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

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

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373 estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

IOF/Títulos

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Fatores de Risco



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

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo obrigou-se a realizar e implementar as intervenções/benfeitorias nos Imóveis, conforme determinadas pela CAIXA e especificadas em cada um dos Contratos de Locação, nas condições lá discriminadas e avençadas, e dentro dos prazos estabelecidos, devendo as intervenções iniciarem, obrigatoriamente, no primeiro ano de vigência do contrato, exceto em caso de inviabilidade a ser reconhecida por ambas as partes. A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. Não há como garantir que o Fundo conseguirá implementar essas intervenções/benfeitorias no prazo acordado. Caso não faça, o Fundo poderá vir a ser penalizado pela CAIXA nos termos dos Contratos de Locação, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O valor reservado para as intervenções/benfeitorias foi estimado pela própria Caixa, com base nas condições atuais por ela avaliadas e informadas, e não foi objeto de avaliação independente pelo Fundo, portanto, poderá não ser suficiente para sua conclusão. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para concluí-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Ainda, o Fundo obrigou-se a ressarcir a CAIXA dos custos relativos a eventuais benfeitorias necessárias e urgentes realizadas no Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da documentação comprobatória, ou autorizar por escrito o desconto nos aluguéis, excetuados os custos que eventualmente forem reembolsados pela seguradora responsável pelo seguro patrimonial. O Fundo poderá não ter liquidez para realizar o referido ressarcimento e poderá ter que se desfazer de parte de seu patrimônio, para honrar com a obrigação assumida contratualmente. O potencial desfazimento do seu patrimônio, bem como o ressarcimento desses valores pelo Fundo poderão impactar na redução do patrimônio do Fundo e na redução de seus resultados e na rentabilidade das Cotas.

Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Aluguéis

Nos termos dos Contratos de Locação, os aluguéis pactuados serão atualizados pelo menor índice entre IPCA e IGP-M, conforme apurados a cada 12 meses. Não há como garantir que o índice de inflação que venha a ser utilizado para corrigir os aluguéis em cada ano refletirá a real inflação observada no mercado, bem como não há como garantir que esse índice esteja alinhado com os objetivos de investimento de cada investidor, considerando investimentos similares. A utilização do menor índice entre IPCA e IGP-M não é prática comum no mercado imobiliário e poderá diminuir a rentabilidade das Cotas do Fundo em comparação a outros investimentos similares, frustrando a expectativa de investimento dos investidores.

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

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo, durante a vigência contratual, incluindo-se possíveis renovações, não poderá alienar o Imóvel a instituições financeiras e suas coligadas e controladas, exceto por aquelas que venham a atuar exclusivamente na qualidade de administrador de fundo de investimento imobiliário. Essa restrição apenas não será aplicável no caso em que a CAIXA se encontrar inadimplente com suas obrigações ou concordar expressa e previamente com a referida alienação.

Ainda, em caso de alienação do Imóvel a terceiros, quando permitido, a Indenização por Rescisão devida pela CAIXA ao novo proprietário, em caso de rescisão antecipada, será reduzida e passará a ser equivalente ao valor do aluguel devido pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, limitada a 60 (sessenta) meses do aluguel.

A restrição de alienar os Imóveis para determinadas instituições financeiras, bem como a redução do valor da Indenização por Rescisão, poderão diminuir a liquidez dos Imóveis, caso o Fundo decida por alienar esses ativos no futuro. Essa diminuição da liquidez poderá reduzir o valor de venda dos Imóveis o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância

Os Contratos de Locação foram firmados entre o Fundo e a CAIXA pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses. Não há como garantir que, ao término desse prazo, o Contrato de Locação será renovado pela CAIXA e, mesmo que seja renovado, não há como garantir que o novo aluguel será fixado em montante adequado para rentabilizar o Fundo de forma adequada. A não renovação dos Contratos de Locação ou ainda a sua renovação por valores inferiores ao esperado poderão impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas. Em caso de não renovação de qualquer dos Contratos de Locação, o Fundo poderá sofrer com a vacância dos Imóveis, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo

Nos termos dos Contratos de Locação, a infração de qualquer cláusula destes instrumentos sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual de forma simultânea. Caso venha a infringir qualquer cláusula do Contrato de Locação, o Fundo poderá ter que arcar com as penalidades contratuais previstas no referido instrumento, inclusive a rescisão do referido Contrato de Locação, sem que, neste caso, tenha direito a Indenização por Rescisão. Qualquer um desses eventos poderá impactar a redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos seus Cotistas. Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros.

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

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo obrigou-se a realizar e implementar as intervenções/benfeitorias nos Imóveis, conforme determinadas pela CAIXA e especificadas em cada um dos Contratos de Locação, nas condições lá discriminadas e avençadas, e dentro dos prazos estabelecidos, devendo as intervenções iniciarem, obrigatoriamente, no primeiro ano de vigência do contrato, exceto em caso de inviabilidade a ser reconhecida por ambas as partes. A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. Não há como garantir que o Fundo conseguirá implementar essas intervenções/benfeitorias no prazo acordado. Caso não faça, o Fundo poderá vir a ser penalizado pela CAIXA nos termos dos Contratos de Locação, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. O valor reservado para as intervenções/benfeitorias foi estimado pela própria Caixa, com base nas condições atuais por ela avaliadas e informadas, e não foi objeto de avaliação independente pelo Fundo, portanto, poderá não ser suficiente para sua conclusão. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para concluí-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Ainda, o Fundo obrigou-se a ressarcir a CAIXA dos custos relativos a eventuais benfeitorias necessárias e urgentes realizadas no Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da documentação comprobatória, ou autorizar por escrito o desconto nos aluguéis, excetuados os custos que eventualmente forem reembolsados pela seguradora responsável pelo seguro patrimonial. O Fundo poderá não ter liquidez para realizar o referido ressarcimento e poderá ter que se desfazer de parte de seu patrimônio, para honrar com a obrigação assumida contratualmente. O potencial desfazimento do seu patrimônio, bem como o ressarcimento desses valores pelo Fundo poderão impactar na redução do patrimônio do Fundo e na redução de seus resultados e na rentabilidade das Cotas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco Referente à Aplicação do Menor Índice de Atualização Monetária dos Alugueis

Nos termos dos Contratos de Locação, os alugueis pactuados serão atualizados pelo menor índice entre IPCA e IGP-M, conforme apurados a cada 12 meses. Não há como garantir que o índice de inflação que venha a ser utilizado para corrigir os alugueis em cada ano refletirá a real inflação observada no mercado, bem como não há como garantir que esse índice esteja alinhado com os objetivos de investimento de cada investidor, considerando investimentos similares. A utilização do menor índice entre IPCA e IGP-M não é prática comum no mercado imobiliário e poderá diminuir a rentabilidade das Cotas do Fundo em comparação a outros investimentos similares, frustrando a expectativa de investimento dos investidores.

Risco de Diminuição da Liquidez e do Preço dos Imóveis em Razão das Restrições à Alienação do Imóvel para Terceiros

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo, durante a vigência contratual, incluindo-se possíveis renovações, não poderá alienar o Imóvel a instituições financeiras e suas coligadas e controladas, exceto por aquelas que venham a atuar exclusivamente na qualidade de administrador de fundo de investimento imobiliário. Essa restrição apenas não será aplicável no caso em que a CAIXA se encontrar inadimplente com suas obrigações ou concordar expressa e previamente com a referida alienação.

Ainda, em caso de alienação do Imóvel a terceiros, quando permitido, a Indenização por Rescisão devida pela CAIXA ao novo proprietário, em caso de rescisão antecipada, será reduzida e passará a ser equivalente ao valor do aluguel devido pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, limitada a 60 (sessenta) meses do aluguel.

A restrição de alienar os Imóveis para determinadas instituições financeiras, bem como a redução do valor da Indenização por Rescisão, poderão diminuir a liquidez dos Imóveis, caso o Fundo decida por alienar esses ativos no futuro. Essa diminuição da liquidez poderá reduzir o valor de venda dos Imóveis o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Relacionado à Renovação dos Contratos de Locação e Vacância

Os Contratos de Locação foram firmados entre o Fundo e a CAIXA pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses. Não há como garantir que, ao término desse prazo, o Contrato de Locação será renovado pela CAIXA e, mesmo que seja renovado, não há como garantir que o novo aluguel será fixado em montante adequado para rentabilizar o Fundo de forma adequada. A não renovação dos Contratos de Locação ou ainda a sua renovação por valores inferiores ao esperado poderão impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas. Em caso de não renovação de qualquer dos Contratos de Locação, o Fundo poderá sofrer com a vacância dos Imóveis, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

Risco de Infração Contratual dos Contratos de Locação pelo Fundo

Nos termos dos Contratos de Locação, a infração de qualquer cláusula destes instrumentos sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual de forma simultânea. Caso venha a infringir qualquer cláusula do Contrato de Locação, o Fundo poderá ter que arcar com as penalidades contratuais previstas no referido instrumento, inclusive a rescisão do referido Contrato de Locação, sem que, neste caso, tenha direito a Indenização por Rescisão. Qualquer um desses eventos poderá impactar a redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos seus Cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. 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.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Risco de aumento dos custos de obras

O Fundo poderá ter que assumir eventual aumento dos custos de reformas dos Ativos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que captar recursos via emissão de novas cotas ou reprogramar o cronograma físico-financeiro das obras já dispostas no contrato de locação para que as mesmas sejam concluídas. Consequentemente, os Cotistas poderão ter suas participações diluídas caso não exerçam o direito de preferência de subscrição das novas cotas e ter a rentabilidade projetada reduzida.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

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

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo, além disso os Ativos Imobiliários dependem de determinadas obras, bem como da regularização de determinadas aprovações e licenças perante o poder público, que, caso não obtidas, poderão afetar diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria (AVCB) pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Ainda, tal fato pode acarretar na (i) recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário dos imóveis por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ainda, não é possível assegurar que as licenças de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo e para o Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco decorrente da majoração do valor venal dos imóveis

Como houve a majoração do valor venal dos imóveis, o Fundo utilizou parte dos recursos destinados contratualmente às benfeitorias/intervenções para arcar com as despesas decorrentes destas majorações, sobretudo aquelas relativas aos impostos de transmissão (ITBI). Caso tais valores não sejam recompostos, inclusive mediante novos aportes pelos cotistas, esta situação gera riscos adicionais às obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito dos Contratos de Locação, pois caso o Fundo não tenha recursos suficientes para cumprir com suas obrigações relativas às obras de regularização dos imóveis, poderá gerar a rescisão contratual sem pagamento da indenização por rescisão pela Caixa ao Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora ou a Consultora Especializada se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou outros eventos.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e de seus ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo e que lhe forem pagos de locação dos imóveis investidos.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII's, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

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

Risco de Tributação em Decorrência de Aquisição de Cotas no Mercado Secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das cotas do Fundo, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser pago a título de imposto de renda (“IR”) no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora, e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

Existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de prazo

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco Relacionado à Revisão do Aluguel

Os Contratos de Locação estabelecem o direito de qualquer das Partes solicitar a revisão dos alugueis, uma única vez, no quinto aniversário de vigência de cada contrato. Caso a CAIXA exerça esse direito, o aluguel previsto no Contrato de Locação poderá vir a ser reduzido. A redução do valor do aluguel afetará a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Recentemente, o Brasil e demais partes do mundo vêm sofrendo com o surto do Coronavírus (Covid-19) e as consequentes paralisações em escala global em razão de tal surto podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. Os impactos da pandemia mundial provocada pelo Covid-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos alugueis pelos locatários dos imóveis detidos pelo Fundo, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Além disso, o recente surto global do Covid-19 pode ter impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, poderá afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário especialmente em relação aos potenciais do ativo do Fundo do setor agências, e, conseqüentemente, poderá ter um efeito adverso aos negócios do Fundo e impactar a rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e em imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos antecessores ou vendedores de tais imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locações), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado locatário e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente ao previsto nos parágrafos do “Riscos Relacionados ao Contrato de Locação” abaixo, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que a administradora do Ativo Imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral da Ofertante, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos Locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos Imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores desses ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

O Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os referidos bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis do Fundo resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo. Os locatários poderão não pagar as multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos contratos de locação, caso em que a receita do Fundo pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas.

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

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado 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, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Riscos ambientais

Os imóveis do Ativo Imobiliário estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação 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 compõem o Ativo Imobiliário do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Por fim, no âmbito do processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo com relação aos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, não é possível assegurar a regularidade ambiental e inexistência de passivos ambientais relacionados a tais imóveis, bem como a inexistência de procedimentos de fiscalização ou autuação ambiental envolvendo os imóveis e/ou atividades neles desenvolvidas.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, 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 dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos Imobiliários. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração de imóveis afetados serão rescindidos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do exercício de opção de compra dos imóveis

Conforme cláusula nos Contratos de Locação, fica reservado à Caixa o direito de exercer opção de compra do imóvel ao final do prazo de locação. O exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo pretendido pelo Cotista, bem como eventual prejuízo caso, à época, as condições imobiliárias não sejam favoráveis aos ativos imobiliários, considerando que a definição do preço do imóvel será mediante valor de mercado.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas. No entanto, parte do montante arrecadado nas novas emissões de cotas será destinada a realização de obras, de acordo com os contratos de locação. Desta maneira, poderá haver uma redução do retorno esperado pelos Cotistas.

Ainda, no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, 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.

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 do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações no Fundo diluídas. 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, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de Crédito da Ofertante

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito da Ofertante, única locatária dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo. 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 não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, 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.

Risco do Investimento nos Ativos de Renda Fixa

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Renda Fixa e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Renda Fixa serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Não obstante a política de investimento do Fundo vedar a realização de operações com derivativo, a alocação de recursos em Ativos de Renda Fixa poderá expor o Fundo indiretamente à contratação deste tipo de operação. A exposição à operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952, de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei 12.024, os rendimentos advindos dos CRI e das LCI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI e as LCI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI e às LCI, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Riscos tributários relativos ao Projeto de Lei nº 2.337/2021

Em 25 de julho de 2021 o Ministério da Economia apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 2.337/2021 que altera a legislação do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza das pessoas físicas e das pessoas jurídicas e da contribuição social sobre o lucro líquido, o qual se encontra em discussão no Congresso Nacional. Não há como garantir que o Projeto de Lei não seja alterado de forma a afetar negativamente os fundos de investimento imobiliário, sendo que, nessa hipótese, os rendimentos dos Cotistas poderão ser afetados significativamente.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Coordenador Líder nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida 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 da Carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários 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 a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

Risco de Sinistro Total de um Imóvel

Na hipótese de sinistro total de um determinado Imóvel, a CAIXA terá a opção de: (a) decidir pela recomposição do Imóvel; ou (b) pela rescisão do respectivo Contrato de Locação. No caso de optar pela reconstrução, o valor da indenização do referido seguro será utilizado pela CAIXA para a reconstrução do Imóvel, conforme apurado por sociedade idônea e com notória especialização na área. Na hipótese de optar pela rescisão do Contrato de Locação a CAIXA deverá: (I) repassar ao Fundo a integralidade dos valores de indenização a ela pagos em decorrência do seguro patrimonial; e (II) pagar ao Fundo o montante correspondente à diferença, se houver e se positiva, entre o valor devido pela Indenização por Rescisão e o valor da indenização paga em decorrência do seguro patrimonial e do seguro de perda de aluguel. No caso de a CAIXA optar pela reconstrução, não há como garantir que o valor do seguro patrimonial será suficiente para reconstruir o Imóvel. Adicionalmente, no caso de a CAIXA optar pela rescisão do Contrato de Locação, não há como garantir que o valor a ser pago ao Fundo pelos seguros e pela CAIXA ao Fundo será suficiente para reconstruir o Imóvel. Em qualquer um dos casos, o Fundo poderá ter que utilizar recursos próprios para cobrir a diferença necessária para a reconstrução do Imóvel. Ainda, no caso de rescisão do Contrato de Locação, além de ter que eventualmente custear a reconstrução do Imóvel, o Fundo ainda não terá mais o direito ao aluguel devido pela CAIXA. Qualquer um desses eventos poderá reduzir o patrimônio do fundo e sua rentabilidade, prejudicando os seus Cotistas.

Risco Relacionado à Desapropriação dos Imóveis

No caso de desapropriação total de um Imóvel, o referido Contrato de Locação será considerado rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, inclusive em relação ao pagamento da Indenização por Rescisão pela CAIXA. Neste caso, será percebido diretamente pelo Fundo o valor da indenização paga pelo poder expropriante, não sendo aplicável, nessa hipótese, qualquer indenização em favor da CAIXA. Não há como garantir que a indenização a ser paga pelo poder expropriante será em montante suficiente para compensar o Fundo adequadamente em razão da perda da propriedade do Imóvel e da rescisão antecipada do Contrato de Locação. O pagamento de uma indenização abaixo do valor adequado ao Fundo impactará a sua rentabilidade afetando o investimento dos Cotistas.

Se parcial a desapropriação, ficará facultado à CAIXA o direito de optar entre a continuidade da locação ou rescisão deste instrumento, sem quaisquer ônus para a CAIXA. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento no valor do aluguel, conforme apuração técnica a ser realizada à época. Não há como garantir que o valor do novo aluguel será adequado para rentabilizar o Fundo conforme expectativa dos seus Cotistas. Isso poderá impactar na redução do patrimônio do Fundo e a redução de sua rentabilidade e dos Cotistas, conseqüentemente.

Risco de Redução da Área Locada dos Contratos de Locação

Nos termos dos Contratos de Locação, o Fundo e a CAIXA poderão de comum acordo reduzir a área de locação de determinado Imóvel, visando dar outra destinação para a área a ser reduzida. Caso isso ocorra, não há como garantir que: (a) a área a ser reduzida será explorada de forma a melhor rentabilizar os resultados do Fundo e das suas Cotas; e (b) o novo aluguel a ser pago pela CAIXA, em decorrência da redução da área, será em valor adequado para rentabilizar as Cotas do Fundo. Tais situações poderão prejudicar o investimento dos Cotistas.

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

Risco Referente à Indenização por Rescisão

Na hipótese de descumprimento do Contrato de Locação pela CAIXA ou caso esta denuncie voluntariamente o Contrato de Locação antes de seu término, o Fundo fará jus ao recebimento da Indenização por Rescisão, que é o valor resultante da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da referida locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“Taxa Selic”) anual que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento. Caso a Taxa Selic seja extinta, será utilizada a taxa oficial que a substitua, ou, na hipótese de não substituição oficial, será utilizada a taxa oficial vigente à época, que represente a taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, que possuam lastro em títulos públicos federais. A utilização da Taxa Selic ou de outro indicador para descontar o valor dos alugueis ainda a serem pagos pela CAIXA poderá resultar num valor de Indenização por Rescisão que não represente a justa contraprestação ao Fundo em função do investimento realizado. Caso isso ocorra, a rentabilidade do Fundo e das suas Cotas será afetada.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

Na estruturação da Oferta foi realizada auditoria jurídica por um escritório especializado contratado para análise de aspectos relacionados aos Ativos Alvo. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise dos Ativos Alvo foram apresentados e, conseqüentemente, analisados, e referida auditoria jurídica foi realizada de forma restrita. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá: (a) não revelar potenciais contingências dos Ativos Alvo e de seus vendedores que deveriam ter sido levadas em consideração pelos Investidores antes de investir nas Cotas do Fundo; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à concretização da aquisição dos Ativos Alvo, que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nas Cotas do Fundo. Além disso, algumas certidões obtidas na constância da auditoria jurídica encontram-se vencidas e não foram renovadas até a presente data. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente as Cotas do Fundo.

Riscos do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, ou ter apenas um único locatário para seus ativos, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, 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.

Risco de Permanência da Ofertante no Fundo

Ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, a Ofertante permanecerá como Cotista do Fundo. É possível que, nesse caso, o Ofertante continue detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo, o que poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, em razão da possibilidade de que certas deliberações na Assembleia Geral de Cotistas venham a ser tomadas pela Ofertante em função de seus próprios interesses, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

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

Oferta Pública Secundária de Cotas

FII CAIXA AGÊNCIAS

CAIXA



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