GGR

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GGR COVEPI RENDA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 35 e 36 do Prospecto]

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Gestora	Administradora / Coordenador Líder	Custodiante	Assessor legal	Escriturador
				Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

DISCLAIMER: O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O FUNDO NÃO É DESTINADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO. NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, PARA O INVESTIDOR. ALÉM DISSO, QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Página 111 do Prospecto]

GGR

VANTAGENS DE INVESTIR NO FUNDO

1

Benefício Fiscal

Rendimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos e Pessoas Físicas são isentas de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos, se atendidos os requisitos da legislação[1].

2

Acesso ao mercado imobiliário

Carteiras de empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais com possibilidade de menor volume no investimento em relação à aquisição direta.

3

Gestão profissional

Gestão realizada por equipe profissional e instrumentos regulados.

4

Diversificação de risco

Possibilidade de diversificação de risco.

[1] De acordo com o artigo 3º da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo.

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

GGR

[Página 60 do Prospecto]

DIFERENCIAIS DO FUNDO

Política de Investimento

O fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale leaseback).

Critérios de Elegibilidade:

A. Os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;

B. Todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;

C. Os imóveis devem ser comerciais;

D. Os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e

E. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

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

GGR

[Páginas 60 e 61 do Prospecto]

DIFERENCIAIS DO FUNDO

Contratos de Locação

CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO E MULTA RESCISÓRIA
Na hipótese de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma do valor dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

DESPESAS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO
O Locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio e outras despesas previstas em lei.

VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO
O Locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o Contrato de Locação sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedades controladas, controladores ou coligadas, ou da qual o Locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário.

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

GGR

[Páginas 60 e 61 do Prospecto]

DIFERENCIAIS DO FUNDO

Contratos de Locação

RATING MÍNIMO A-
O Locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-; ou a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-.

CAP RATE MÍNIMO
Cap Rate = Valor do Aluguel Anual / Valor do Imóvel > Cupom Médio da NTN-B de Referência + 3,0% (três por cento).

PRAZO SUPERIOR A 5 ANOS
Contratos firmados por prazo superior a 5 anos, sendo que o valor de aluguel deve ser reajustado anualmente por índice de preços.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GGR

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 35, 36, 53, 55, 62 e 73 do Prospecto]

Forma de constituição	Condomínio Fechado
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.
Negociação Secundária	As cotas serão negociadas secundariamente no mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil. Bolsa, Balcão ("B3")
Administradora	CM Capital Markets DTVM Ltda.
Gestora	GGR Gestão de Recursos Ltda.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Custodiante	Planner Corretora de Valores S.A.
Taxa de administração	A remuneração equivalente ao maior entre: 1,1% ao ano ou (i) nos 3 primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$10.000,00 (ii) do 4ª ao 6º mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$ 12.500,00 e (iii) a partir do 6º mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$17.000,00.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 54, 65 e 85 do Prospecto]

GGR

Início das atividades	28 de Abril de 2017
Início das negociações	04 de Maio de 2017
Quantidade de cotas emitidas	1.413.807
Quantidade de cotistas 05.10	4.954
Patrimônio líquido 05.10	R$ 149.239.231,87
Valor de mercado 05.10	R$ 181.674.199,50
Valor de emissão da cota	R$ 100,00
Valor de mercado da cota 05.10	R$ 128,50

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 64 e 65 do Prospecto]

GGR

RENTABILIDADE

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas do fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC

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

Rentabilidade mensal | distribuição de dividendos

VALOR DE MERCADO

´Últimos 12 meses		Maio 2017	Junho 2017	Julho 2017	Agosto 2017	Setembro 2017	12 meses
Dividendos	R$/Cota	R$ 0,5754	R$ 0,2364	R$ 0,8668	R$ 0,8578	R$ 0,8438	R$ 3,38
	Yield	0,5506%	0,2153%	0,7537%	0,7215%	0,6813%	2,9225%
Variação de preço das cotas	R$/Cota	R$ 4,49	R$ 5,28	R$ 5,23	R$ 3,89	R$ 4,97	R$ 23,86
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	21,871%
Dividendos + Variações		5,0406%	5,2684%	5,5182%	4,1041%	4,8616%	24,793%
Dividendo acumulado		0,5754	0,8117	1,6785	2,5363	3,3801	

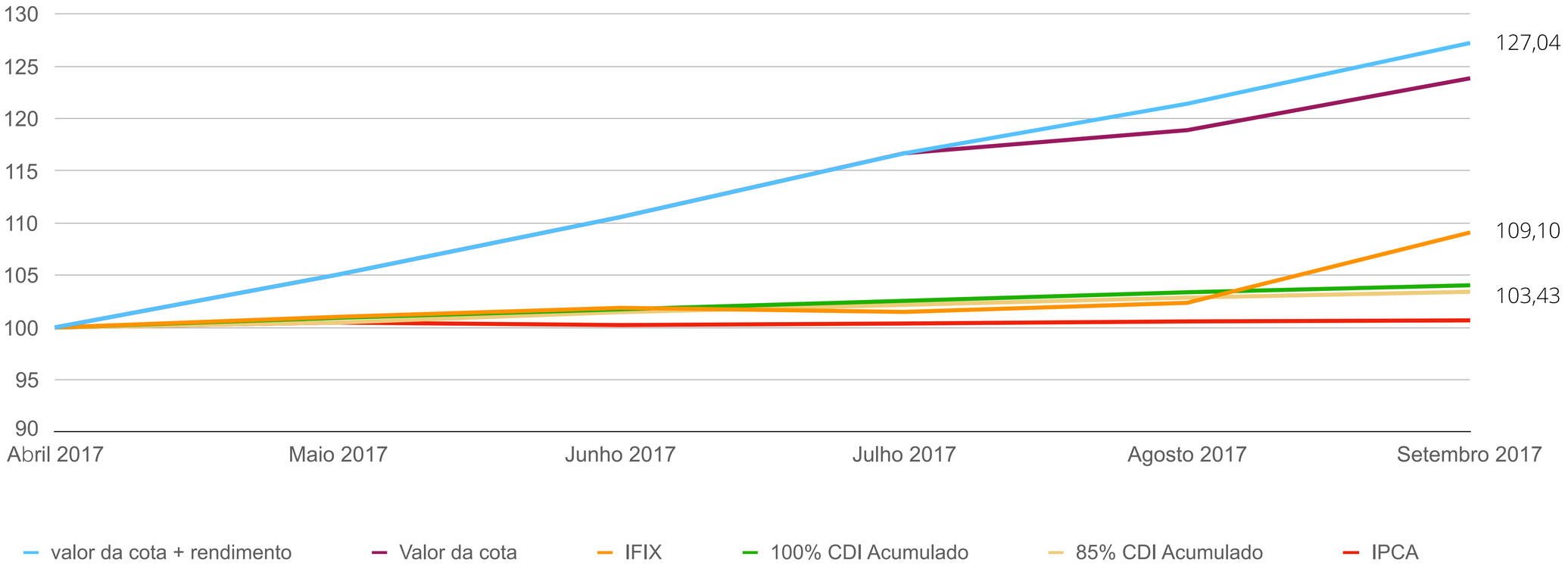
Rentabilidade mensal | distribuição de dividendos

VALOR DA COTA DA 1ª EMISSÃO

´Últimos 12 meses		Maio 2017	Junho 2017	Julho 2017	Agosto 2017	Setembro 2017	12 meses
Dividendos	R$/Cota	R$ 0,58754	R$ 0,2364	R$ 0,8668	R$ 0,8578	R$ 0,8438	R$ 3,38
	Yield	0,5754%	0,2364%	0,8668%	0,8578%	0,8438%	3,3801%
Variação de preço das cotas	R$/Cota	R$ 4,49	R$ 5,28	R$ 5,23	R$ 3,89	R$ 4,97	R$ 23,86
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	21,8706%
Dividendos +variações		5,0654%	5,2895%	5,6313%	4,2404%	5,0242%	25,2507%

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

Rentabilidade Mensal | Distribuição de Dividendos



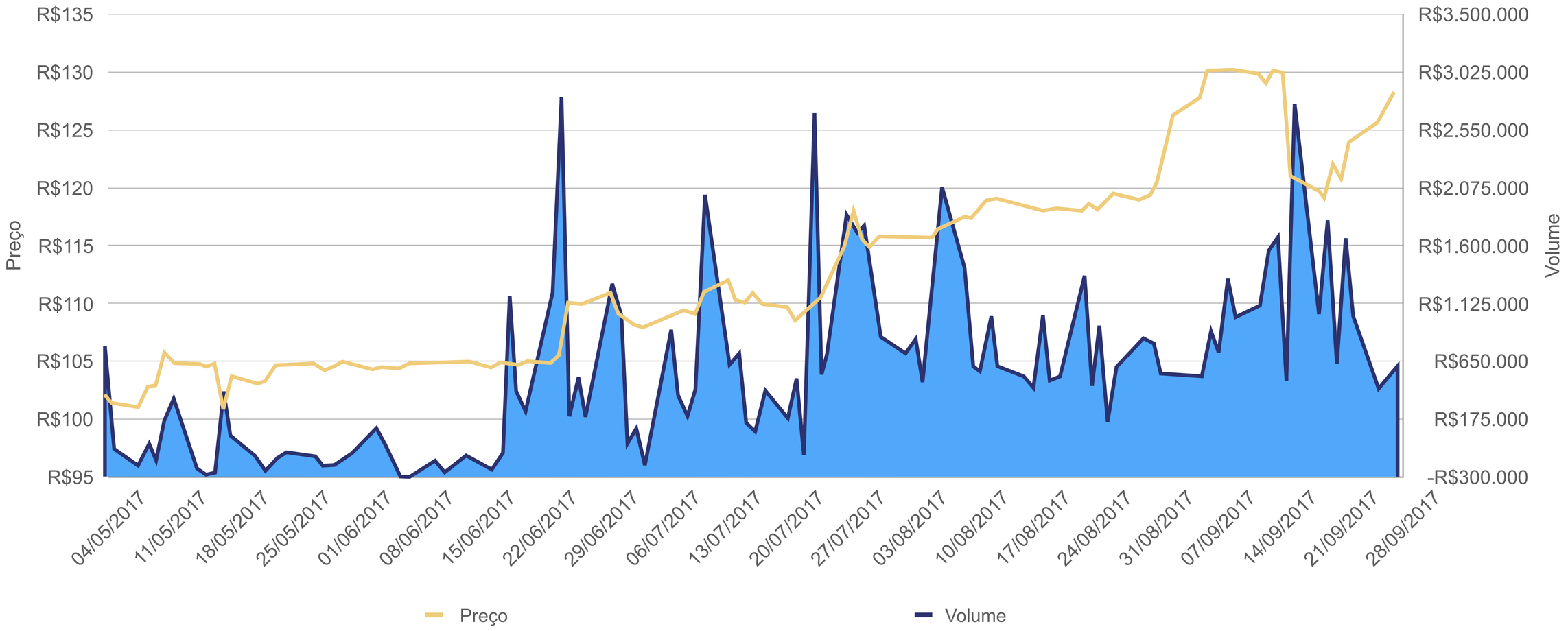
GGR

LIQUIDEZ

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Página 66 do Prospecto]



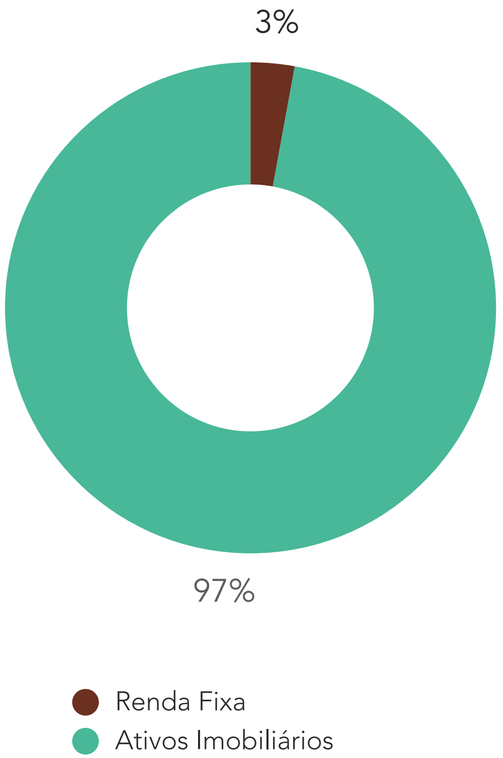
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

GGR

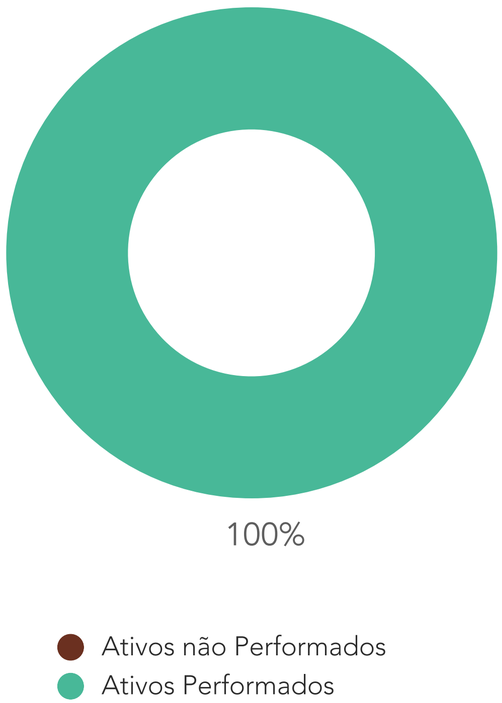
[Página 85 do Prospecto]

ATIVOS DO FUNDO

Distribuição por classe de ativo



Distribuição por ativos performados e não performados



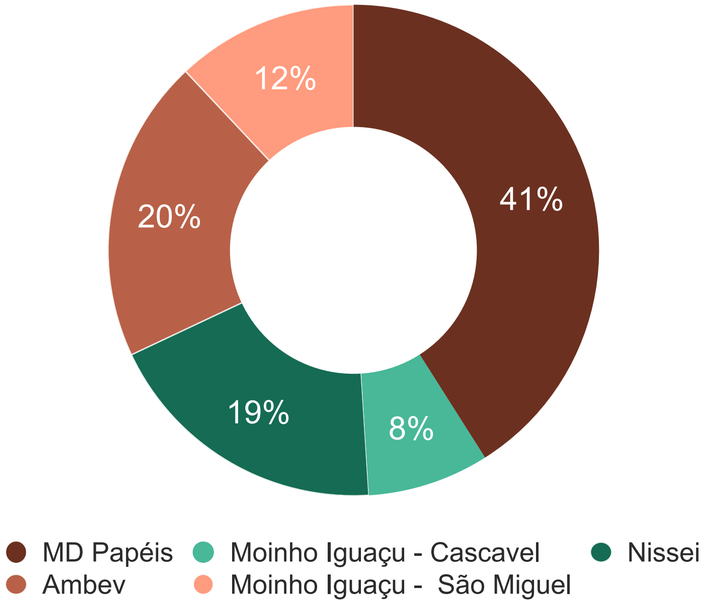
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

GGR

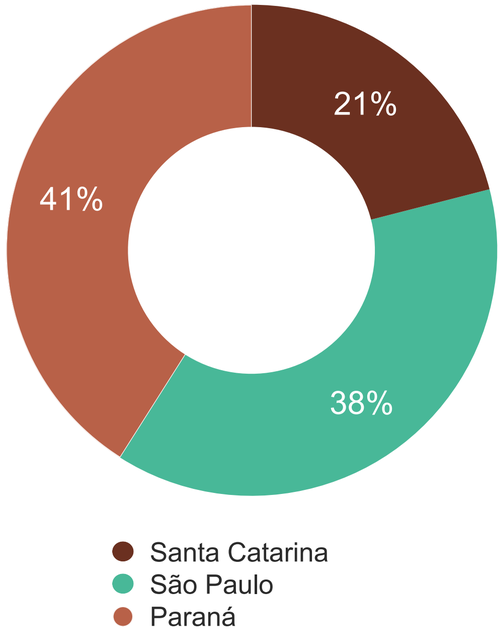
[Página 86 do Prospecto]

ATIVOS DO FUNDO

Distribuição do portfólio por empreendimentos (% do valor dos imóveis)



Distribuição do portfólio por estado (% do valor dos imóveis)



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 87, 88 e 92 do Prospecto]

GGR

ATIVOS DO FUNDO

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO AMBEV

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 87, 88 e 92 do Prospecto]

Localização: Rua Fermino Vieira, 471 – Itajaí/SC

Área de Terreno: 42.988 m²

Área Construída: 8.532 m²

Ano de Construção: 2014

Vagas para caminhão: 61

Pé Direito: 11 metros

Vencimento: Ago/2027

Valor do Aluguel: R$ 229.281,00

Índice de Reajuste: IPCA

Valor do Imóvel (Laudo): R$ 28.778.978,00

Tipo de Contrato: Atípico

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 87, 88 e 92 do Prospecto]

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 88, 89 e 92 do Prospecto]

GGR

ATIVOS DO FUNDO

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO NISSEI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 88, 89 e 92 do Prospecto]

Localização: Rodovia do Contorno do Norte de Curitiba, 305 – Curitiba/PR

Área de Terreno: 39.978 m²

Área Construída: 15.351 m²

Ano de Construção: 2015

Docas: 18

Pé Direito: 12 metros

Tipo de Contrato: Atípico

Garantia: Seguro Locatício cobertura 18 meses

Vencimento: Jun/2027

Valor do Aluguel: R$ 270.000,00

Índice de Reajuste: IPCA

Valor do Imóvel (Laudo): R$ 27.919.716,00

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 88, 89 e 92 do Prospecto]

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 90, 91 e 92 do Prospecto]

GGR

ATIVOS DO FUNDO

GALPÃO DE ARMAZENAGEM MOINHO IGUAÇU CASCAVEL

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 90, 91 e 92 do Prospecto]

Localização: Rodovia Federal 467 – Cascavel/PR

Área de Terreno: 18.000 m²

Área Construída: 5.680 m²

Ano de Construção: 2012

Pé Direito: 12 metros

Tipo de Contrato: Atípico

Garantia: Alienação Fiduciário do Imóvel de Corbélia

Vencimento: Jun/2027

Valor do Aluguel: R$ 125.550,00

Índice de Reajuste: IPCA

Valor do Imóvel (Laudo): R$ 11.090.000,00

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 90, 91 e 92 do Prospecto]

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 89, 90 e 92 do Prospecto]

GGR

ATIVOS DO FUNDO

GALPÃO DE ARMAZENAGEM MOINHO IGUAÇU SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 89, 90 e 92 do Prospecto]

Localização: Rodovia Federal 277 – São Miguel do Iguaçu/PR

Área de Terreno: 44.175 m²

Área Construída: 7.164 m²

Ano de Construção: 2012

Pé Direito: 12 metros

Tipo de Contrato: Atípico

Garantia: Alienação Fiduciária do Imóvel de Corbélia

Vencimento: Jun/2027

Valor do Aluguel: R$ 196.373,00

Índice de Reajuste: IPCA

Valor do Imóvel (Laudo): R$ 17.756.000,00

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 89, 90 e 92 do Prospecto]

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 86, 87 e 92 do Prospecto]

GGR

ATIVOS DO FUNDO

PLANTA INDUSTRIAL MD PAPÉIS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 86, 87 e 92 do Prospecto]

Localização: Rua Américo Santiago, 651
Caeiras/SP

Área de Terreno: 139.077 m²

Área Construída: : 47.627 m²

Pé Direito: 6 metros

Tipo de Contrato: Atípico

Garantia: Seguro Locatício com cobertura de 18 meses*

Vencimento: Jun/2027

Valor do Aluguel: R$ 525.000,00

Índice de Reajuste: IPCA

Valor do Imóvel (Laudo): R$ 59.800.000,00

*Validade de 3 anos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 86, 87 e 92 do Prospecto]

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GGR

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
2ª EMISSÃO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 23, 26, 27, 34, 63 e 81 do Prospecto]

Volume total	Até R$ 200.000.022,00
Lote adicional / suplementar	A quantidade ofertada inicialmente poderá ser acrescida de lote adicional de até 20% e de lote suplementar de até 15%
Captação mínima	R$ 30.000.000,00
Valor inicial de emissão da cota	R$ 111,00 (com base na cotação média dos últimos 90 dias)
Aplicação mínima inicial	R$ 1.110,00
Custo unitário individual	R$ 2,96
Distribuição de rendimentos	No mínimo 95% no semestre, podendo ser levantado balancete mensal
Negociação no Mercado Primário	Com processo de liquidação via Sistema DDA operacionalizado e administrado pela B3.
Regime de colocação	Melhores Esforços
Isenção tributária	Ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que as cotas sejam listadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, o Fundo tenha ao menos 50 cotistas e os cotistas beneficiados não tenham mais que 10% das cotas do Fundo.

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

GGR

Cronograma

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1	Protocolo do pedido de registro da oferta CVM	11/10/2017
2	Protocolo do pedido de registro da oferta na B3	11/10/2017
3	Obtenção do registro da oferta	14/11/2017
4	Disponibilização do prospecto	14/11/2017
5	Publicação do anúncio de início	14/11/2017
6	Início do prazo do direito de preferência	23/11/2017
7	Final do prazo do direito de preferência B3	11/12/2017
8	Final do prazo do direito de preferência - Escriturador	13/12/2017
9	Data de liquidação das cotas objeto do direito de preferência	13/12/2017
10	Publicação do comunicado ao mercado de encerramento do prazo do direito de preferência	14/12/2017
11	Início do prazo para aceitação da oferta referente às cotas remanescentes e das apresentações a potenciais investidores	14/12/2017
12	Término do prazo para aceitação da oferta referente às cotas remanescentes e das apresentações a potenciais investidores	21/12/2017
13	Data de liquidação da oferta	27/12/2017
14	Publicação do anúncio de encerramento	28/12/2017
15	Início da negociação das cotas da 2ª Emissão	Após a liberação para negociação pela B3

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3 e a Instrução CVM nº 400.

GGR

[Páginas 39 e 40 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

I. Os Cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, pela Gestora, pelo Coordenador Líder, pelo Custodiante e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, se aplicável.

II. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas

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

GGR

[Páginas 39 e 40 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil tem contribuído para um declínio na confiança do mercado na economia brasileiro, bem como para uma deterioração do ambiente político. Espera-se que as condições fracas em termos de macroeconomia no Brasil continuem ao longo de todo o ano de 2017. Além disso, as várias investigações atuais sendo conduzidas pelo Ministério Público sobre alegação de lavagem de dinheiro e corrupção, incluindo a maior dessas investigações, conhecida como Lava Jato, tiveram um impacto negativo na economia brasileira e em seu ambiente político. Membros do governo brasileiro, bem como diretores seniores de grandes empresas estatais, foram denunciados por corrupção e lavagem de dinheiro como resultado dessas investigações. Essas pessoas supostamente aceitaram suborno por meio de propina em contratos concedidos pelo governo para diversas empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram campanhas políticas de partidos políticos, formando a coligação anterior do governo, liderada pela ex-Presidente Dilma Rousseff, cujos fundos não teriam sido contabilizados ou divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados a enriquecimento pessoal de determinadas pessoas. Vários políticos seniores, incluindo membros do Congresso, e diretores executivos de alto escalão de grandes empresas e de empresas estatais no Brasil foram presos, condenados a pagar encargos relacionados à corrupção, celebraram acordos com promotores públicos e/ou renunciaram a seus cargos ou foram destituídos deles. O resultado em potencial da Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas à corrupção, ainda é incerto, mas essas investigações já tiveram um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia, ambiente político e mercado de capitais brasileiro.

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

GGR

[Páginas 39, 40 e 41 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

Ainda, em 12 de maio de 2016, o Senado votou pela abertura do processo de impeachment contra a então Presidente Dilma Rousseff, cuja decisão final foi proferida, em 31 de agosto de 2016, determinando a destituição da Sra. Dilma Rousseff do cargo de Presidente da República Federativa do Brasil. Em razão disso, o então Vice-Presidente Michel Temer assumiu como Presidente com mandato até dezembro de 2018.

O Presidente Michel Temer é alvo de duas denúncias oferecidas pela Procuradoria Geral da República. A primeira denúncia, relativa a suposto cometimento do crime de corrupção passiva por parte do Presidente, foi apresentada ao Supremo Tribunal Federal em 26 de junho de 2017 e teve sua análise suspensa até o fim do mandato do Presidente, por deliberação da maioria dos Deputados Federais em votação plenária realizada em 02 de agosto de 2017. A segunda denúncia, relativa aos crimes de organização criminosa e obstrução de justiça supostamente praticados pelo Presidente, foi apresentada ao Supremo Tribunal Federal em 14 de setembro de 2017, sendo que a decisão pelo seu prosseguimento ainda na vigência do mandato ou não aguarda votação por parte dos Deputados Federais, sem previsão para ser realizada. O resultado da votação de prosseguimento da segunda denúncia, bem como o resultado dos julgamentos de ambas as denúncias são incertos.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, consequentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

III. Riscos atrelados ao setor imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos alugueis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexa à Oferta.

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

GGR

[Página 41 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

A realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também 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.

IV. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e concessão de direito real ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

GGR

[Páginas 41 e 42 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que, entre tais eventos, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

V. Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que forem objeto de locação pelo Fundo, mediante a celebração do competente Contrato de Locação. Assim, em caso de (i) alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.

VI. Risco de mercado

Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos Imobiliários sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.

VII. Risco operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

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

GGR

[Página 42 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

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 em 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 dos Ativos Imobiliários, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores, não exaustivos, 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 Ativos Imobiliários;
- 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 Ativos Imobiliários do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Ativos Imobiliários se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Imobiliários;
- 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 DE FATORES DE RISCO.

GGR

[Páginas 42 e 43 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

VIII. Riscos de liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668 e da Instrução CVM nº 472, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no Mercado de Bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações 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.

IX. Risco de liquidez da Carteira

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objeto é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos alugueis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

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

GGR

[Página 43 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

X. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa no período, se houver, sem juros ou correção adicionais.

XI. Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial

O volume de colocação das Cotas em caso de Distribuição Parcial, ou seja, em quantidade inferior a 1.801.802 (um milhão, oitocentas e uma mil, oitocentas e duas) Cotas, pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele estimado após a conclusão da Oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do Fundo. Para maiores informações sobre o impacto da Distribuição Parcial no fluxo projetado do Fundo, vide Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto (Anexo IV)).

XII. Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam 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. Ainda de acordo com a mesma Lei n.º 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo Único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em Mercado de Bolsa ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos

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

FATORES DE RISCO

auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de concentração da Carteira do Fundo

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, seja para posterior ganho com a alienação ou locação de tais Ativos Imobiliários, os investimentos do Fundo poderão se limitar a uma quantidade pequena de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição.

XV. Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472).

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

GGR

[Páginas 44 e 45 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XVI. Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que a administração dos imóveis do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

XVII. 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. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

XVIII. Riscos regulatórios

Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel,

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

FATORES DE RISCO

acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.

XIX. Riscos ambientais

Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando, em alguns casos, a rescisão dos Contratos de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderão ser afetadas de forma adversa.

XX. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. 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

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

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

GGR

[Páginas 45 e 46 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXI. Riscos relativos às receitas decorrentes dos Contratos de Locação

Tendo em vista que a locação dos imóveis adquiridos pelo Fundo serão parte importante da rentabilidade das Cotas do Fundo, a possibilidade de inadimplemento do pagamento dos alugueis pode afetar substancialmente as receitas por parte do Fundo, que poderá não ter condições de cumprir com seus compromissos de pagamento na falta das receitas oriundas dos Contratos de Locação. Adicionalmente, a eventual rescisão dos Contratos de Locação, voluntária ou involuntariamente pelo locatário, com ou sem o pagamento da indenização devida, afetará as receitas do Fundo, com reflexo negativo na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além da rescisão convencional dos Contratos de Locação, os locatários poderão propor demandas judiciais a fim de obter a rescisão judicial da relação locatícia em caso de onerosidade excessiva dos Contratos de Locação.

XXII. Risco de vacância dos imóveis

Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores ou locatários para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.

XXIII. 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 e dos condomínios em que se situam. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueis inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

GGR

[Página 46 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXIV. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integram ou integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.

XXV. Risco de desapropriação dos imóveis

Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando perda da propriedade dos Ativos Imobiliários e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo 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.

XXVI. Propriedade das Cotas e não dos imóveis

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

GGR

[Página 47 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXVII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, rotege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, 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, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (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, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo 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.

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

GGR

[Página 47 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, rotege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, 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, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (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, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo 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.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. 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 que alguns dos imóveis possuem 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.

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

GGR

[Páginas 47 e 48 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXVIII. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

XXIX. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a 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, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

XXX. Riscos de governança

Algumas matérias 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 de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

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

GGR

[Página 48 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXXI. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

XXXII. Risco de potenciais conflitos de interesse

O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, a Administradora do Fundo é também o Coordenador Líder da Oferta e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

XXXIII. 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 de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXXIV. 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. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, 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 os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar a disponibilidade desses recursos:

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

GGR

[Páginas 48 e 49 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

- grau de interesse dos 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.

XXXV. Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.

XXXVI. Risco de execução de garantias relacionadas aos Ativos do Fundo

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

GGR

[Página 49 do Prospecto]

FATORES DE RISCO

XXXVII. Informações Contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

XXXVIII. Demais riscos

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[Páginas 35 e 36 do Prospecto]

LINKS E DOCUMENTOS

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia / São Paulo – SP, CEP 04547-004
+55 (11) 3842-1122
E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br
http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html
O investidor poderá ter acesso ao Regulamento e demais documentos da Oferta ao selecionar, respectivamente, os itens "Regulamento" ou "Documentos", à frente do nome do Fundo.

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20050-901
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01333-010
www.cvm.gov.br
O investidor deve acessar a página eletrônica da CVM. A seguir, deve selecionar "Acesso Rápido" e "Informações de Regulados – Fundos Investimento" e escolher "Consulta a Informações de Fundos" e "Fundos de Investimento Registrados". Então, deve digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em "Prosseguir". Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar "Documentos Eventuais" e escolher "Prospecto" ou qualquer outro documento disponível em "Tipo de Documento" e, por fim, clicar em "exibir"

GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, 466, Ed. Corporate, cj 502
São Paulo – SP
Contatos: Rogerio Storelli / Telemaco Genovesi
+55 (11) 4369-6100
http://www.grupoggr.com/produtos/index.php
O investidor poderá ter acesso ao Regulamento, ao Prospecto e demais documentos da Oferta ao acessar a página eletrônica da Gestora acima indicada. A seguir, deve selecionar "GGR COVEPI RENDA FII". Na tela seguinte aparecerão as informações e documentos disponíveis, à frente do nome do Fundo.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48
Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP
Website: http://www.bmfbovespa.com.br (Acessar Home -> Serviços -> Saiba Mais > Ofertas Públicas -> Ofertas em Andamento -> Fundos, selecionar GGR COVEPI RENDA FDO INV IMOB - 2ª Emissão)

No link referido aparecerão todos os documentos disponíveis.

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

GGR

CONTATOS

Fábio Feola

Pedro Carlos Jourdan

Eduardo Canto

+55 11 3842-1122
fundos@cmcapitalmarkets.com

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GGR

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