

HREC11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA SEXTA
EMIÇÃO DO

**HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

NO VALOR DE, INICIALMENTE,

R\$ 150.000.004,48

(cento e cinquenta milhões, quatro reais e
quarenta e oito centavos)

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa



Disclaimer: O investimento no Fundo trata-se de investimento de risco.

hedge.

INVESTMENTS

**ADMINISTRADOR e
COORDENADOR LIDER**

hedge.

INVESTMENTS

GESTOR

Disclaimer



Este material publicitário (**"Material Publicitário"**) foi preparado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder (**"Coordenador Líder"**), e pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo (**"Gestora"**), com finalidade exclusivamente informativa, para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas (**"Novas Cotas"**) da 6ª (sexta) emissão do **HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (**"Administradora"**), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (**"Resolução CVM 160"** e **"6ª Emissão"** e **"Oferta"**, respectivamente).

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pela Gestora e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas, de modo que potenciais investidores (**"Investidores"**) devem ler o prospecto definitivo da Oferta (**"Prospecto Definitivo"**), 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 Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 6ª Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

As análises contidas neste Material Publicitário são baseadas, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. O Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

Disclaimer



Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo, que conterá informações detalhadas a respeito da 6ª Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, aos Intermediários Contratados, à Gestora, à CVM ao Fundos.NET e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em seus respectivos sites.

O presente Material Publicitário não constitui e não deve ser interpretado como oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais Investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo Investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

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

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “**HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Disclaimer



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

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

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DOS SEUS PRESTADORES DE SERVIÇO OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

Esclarecimentos e Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, CVM e B3, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HREC/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HREC/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br/HREC/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

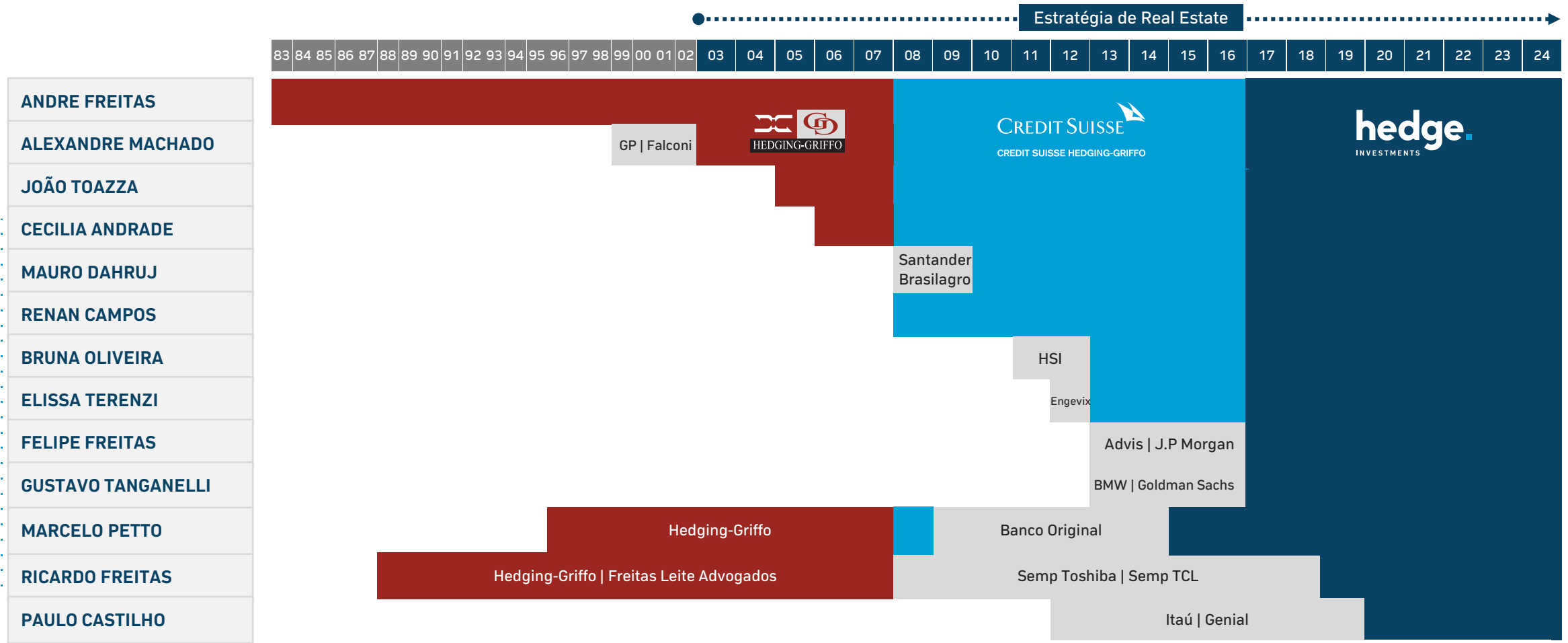
B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);



A Gestora

Histórico dos Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

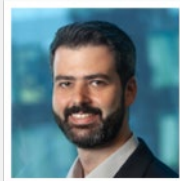
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Estrutura Organizacional

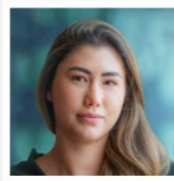
Sócios em todas as linhas de negócios



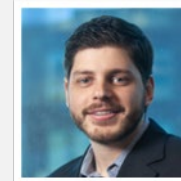
GESTÃO



João Toazza
Corporativo
e Logística



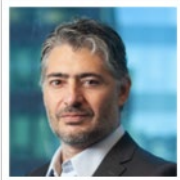
Elissa Terenzi
Corporativo
e Logística



Mauro Dahruj
FOFII e CRI



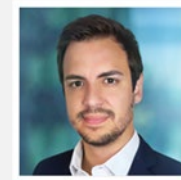
Renan Campos
FOFII e CRI



Alexandre Machado
Shopping Centers



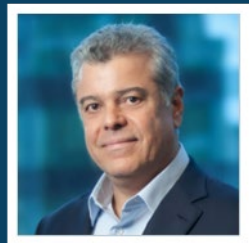
Bruna Oliveira
Shopping Centers



Gustavo Tanganelli
Shopping Centers

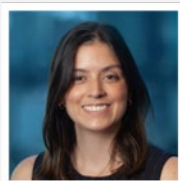


Marcelo Petto
Multimercado

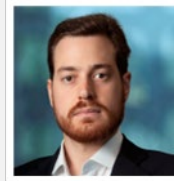


André Freitas
CEO e CIO

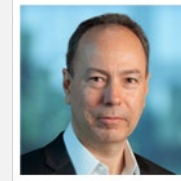
ADMINISTRAÇÃO



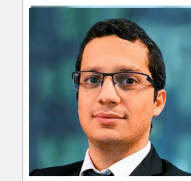
Cecilia Andrade, CFA
Administração
Fiduciária



Felipe Freitas, CFA
Distribuição



Ricardo Freitas
COO, Jurídico,
Risco e
Compliance



Paulo Castilho
Jurídico

DISTRIBUIÇÃO

JURÍDICO, COMPLIANCE E RISCO

Equipe de 57 pessoas



Recursos sob Gestão Hedge

Hedge Investments R\$ 9,3 bi				
Real Estate R\$ 8,7 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo Residencial	Multimercado/Agro
R\$ 3,8 bi	R\$ 2,4 bi	R\$ 1,4 bi	R\$ 1,1 bi	R\$ 0,6 bi
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	HFOF11 Hedge TOP FOFII 3	HLOG11 Hedge Logística	HAAA11 Hedge AAA	HAI FIM CP Alternative Investments
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	HREC11 Recebíveis Imobiliários	HGBL11 Hedge Brasil Logístico	CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower	PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu
FIGS11 General Shopping	SEED11 Hedge Seed FII	PQAG11 Parque Anhanguera	HOFC11 Hedge Office Income	HCRA11 Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza	TOP FOF FIM FoF Imobiliário	HDEL11 Desenv. Logístico ¹	PRSV11 Presidente Vargas	FIAGRO PART Multiestratégia
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro ¹		HRDF11 Hedge Realty	HDOF11 Hedge Design Offices ¹	
FLRP11 Hedge Floripa Shopping			YEES11 Habitações Econômicas	

Fonte: Hedge Investments | Data Base: Junho/2024 | Considera valores patrimoniais. | ¹ recursos subscritos

Estrutura full service 100% independente



Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária



Administração Fiduciária

- Listagem em bolsa
- Demandas judiciais e extrajudiciais
- Comunicados e fatos relevantes
- Enquadramento legal e tributário
- Convocações e controle de assembleias



Distribuição

- Ofertas Públicas RCVM 160
- Distribuição de valores mobiliários
- Cadastramento de clientes
- Due diligence e PLDFTP



Custódia

- Conservação, controle e conciliação de ativos
- Banco Liquidante Res. BCB 105/21
- Operações CBLC, CETIP e SELIC
- Tratamento de eventos



Controladoria

- Controle e processamento de cotas
- Tesouraria e conta corrente
- Apuração de resultado contábil e caixa
- Contabilidade e demonstrações financeiras
- Precificação e laudos de avaliação
- Informes regulatórios



Escrituração

- Controle de passivo
- Emissões de cotas e direitos dos ativos
- Rendimentos, amortizações e liquidações
- Relacionamento com clientes
- Informe de rendimentos



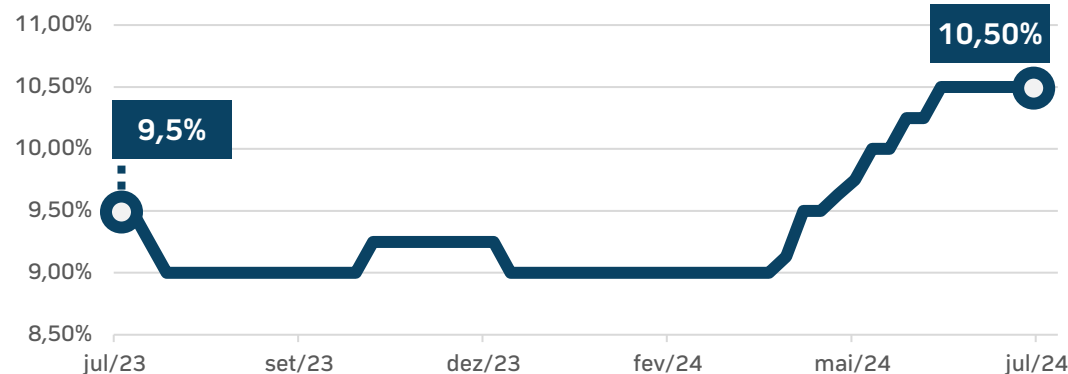
Cenário Econômico e Evolução da Indústria de FIIs

Alocação em IPCA+ oferece proteção¹ ao investidor

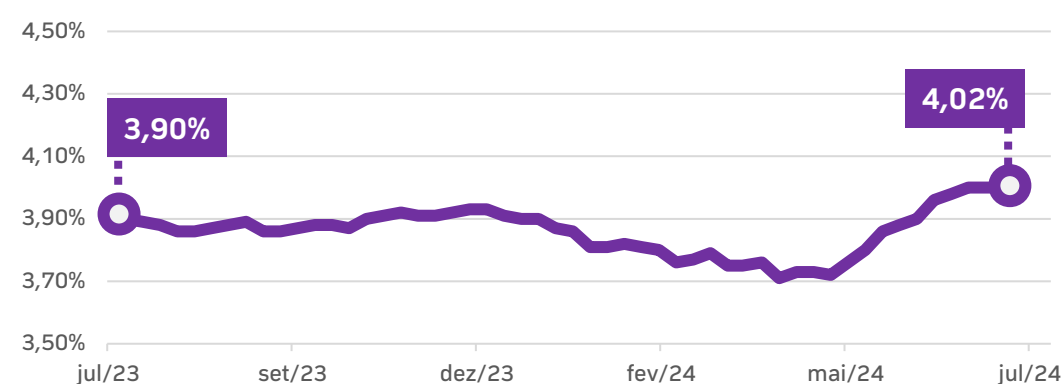
Piora das expectativas econômicas gera janela de oportunidade de alocação em juro real

hedge.
INVESTMENTS

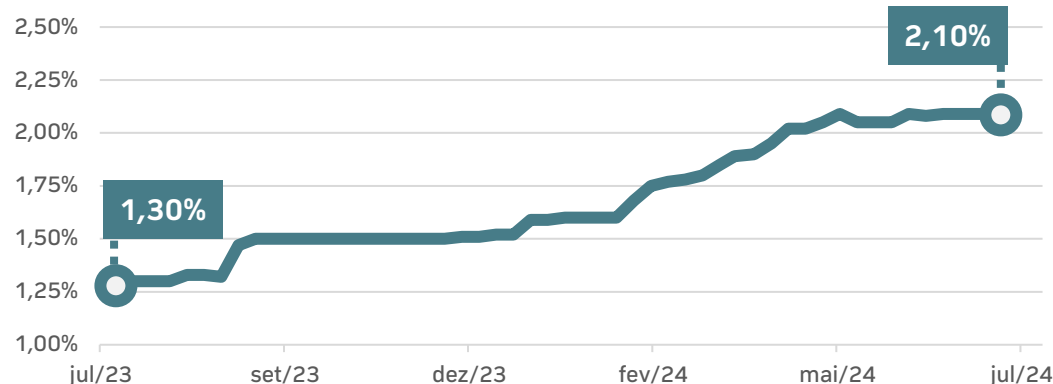
Expectativa SELIC 2024 (% a.a.)



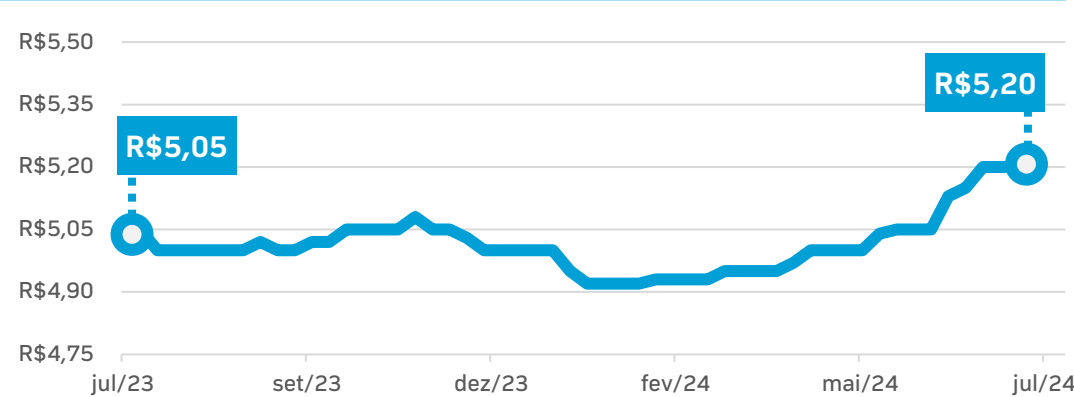
IPCA 2024 (% a.a.)



PIB 2024 (% de crescimento)



Dólar 2024 (R\$/US\$)



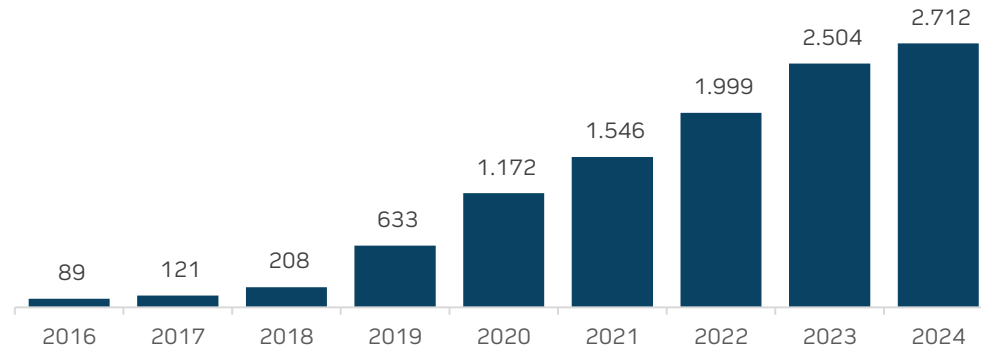
Fonte: Boletim Focus. Até 15/07/2024 | ¹Os títulos IPCA+ protegem o investidor da inflação, ajustando o valor do investimento e os juros conforme a variação do IPCA, garantindo a preservação do poder de compra.

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

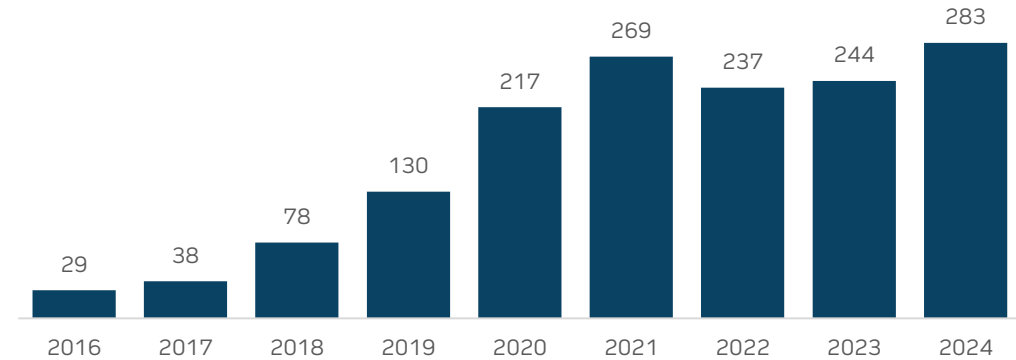
Desenvolvimento da indústria de FIIs

Classe de ativo continua atraindo novos investidores

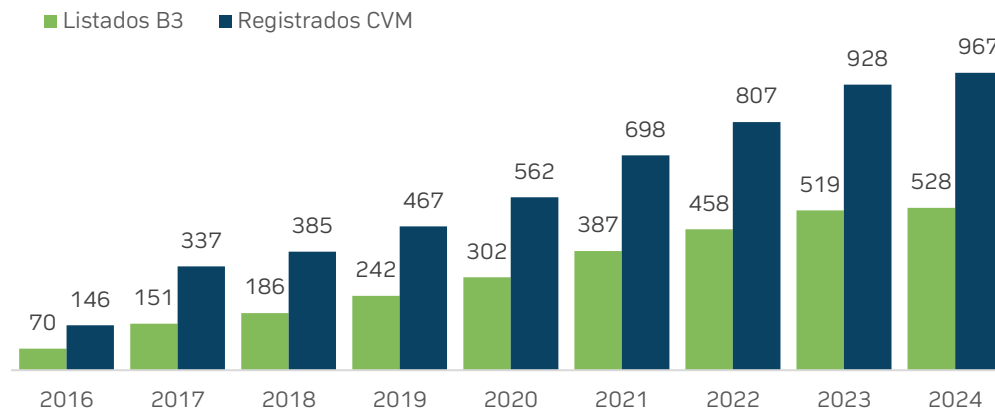
Número de Investidores (milhares)



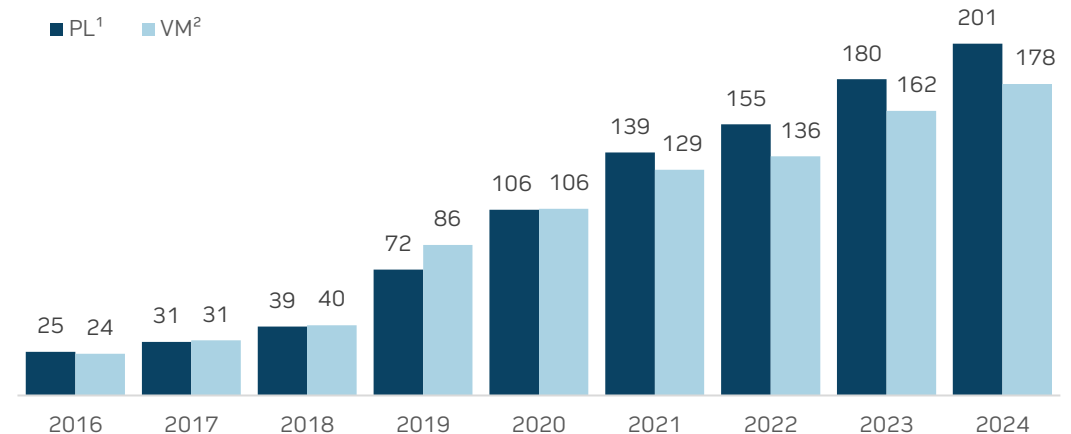
Volume médio diário de negociação (R\$ mi)



de FIIs listados



Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bi)



Fonte: Hedge Investments, B3, CVM e Economática. ¹ Considera apenas o valor dos FIIs que tiveram negociação. ² Valor de mercado com uma janela de tolerância de 22 pregões. Data base: Jun/24



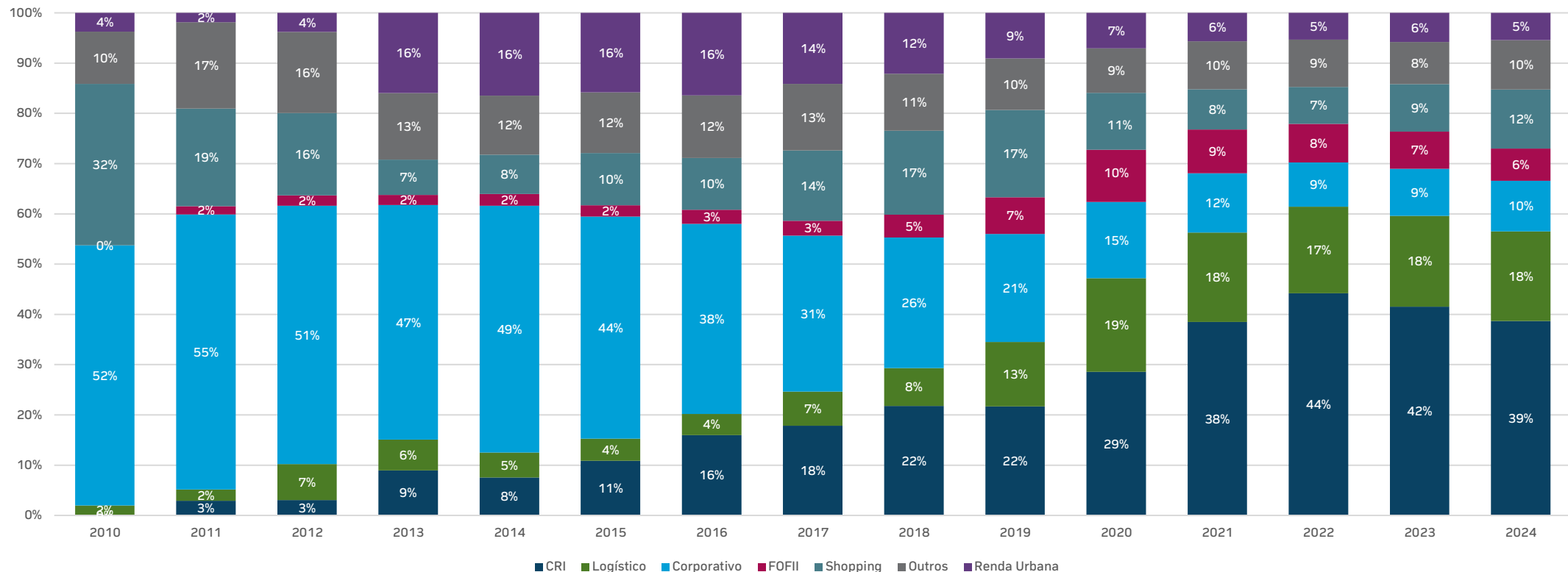
O Mercado de FIIs de CRIs

Desenvolvimento da indústria de FIs

O segmento de CRIs ganhou relevância ao longo dos anos



O IFIX, índice de FIs da B3, iniciou em dezembro de 2010. A seleção e o peso dos FIs que fazem parte consideram tanto o valor de mercado quanto liquidez dos FIs negociados. Atualmente o IFIX é composto por 112 fundos, segregados conforme abaixo.



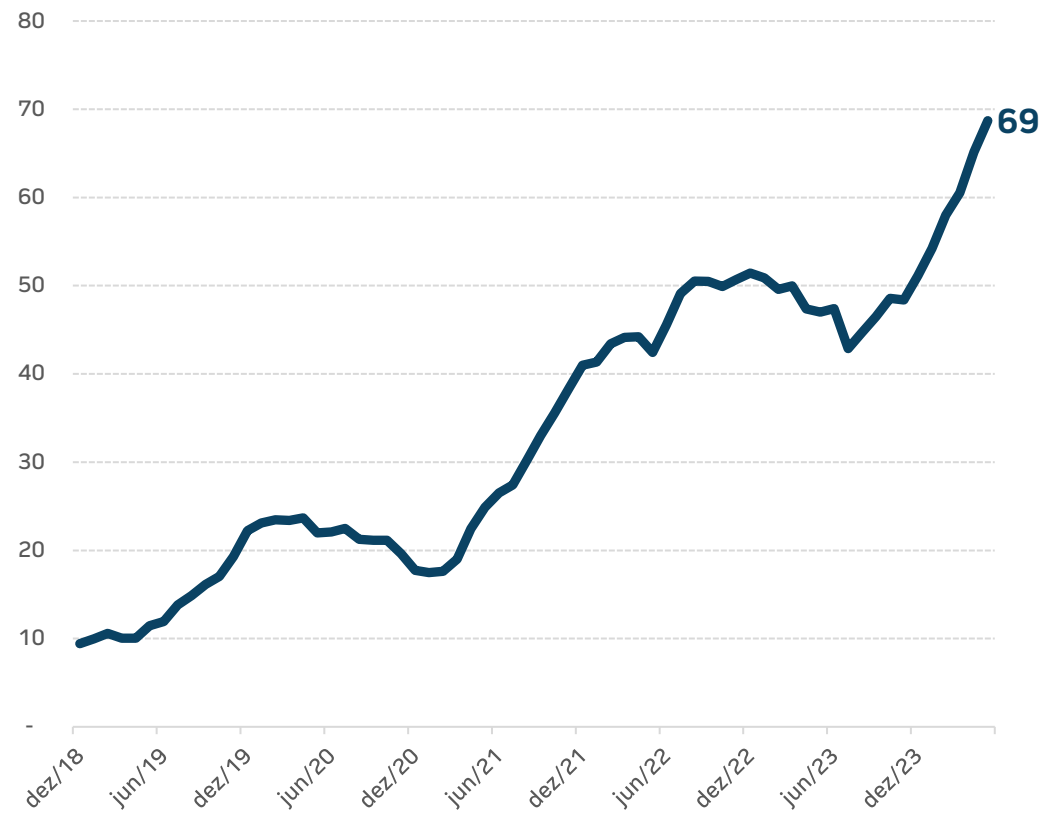
Fonte: Hedge Investments, Economatica e B3. Carteira do 2º quadrimestre de 2024. "Outros" compreendem os segmentos de Residencial, Hospital, Desenvolvimento, Agronegócio e Híbridos.

Industria de CRIs

Características das emissões do último ano e evolução da indústria

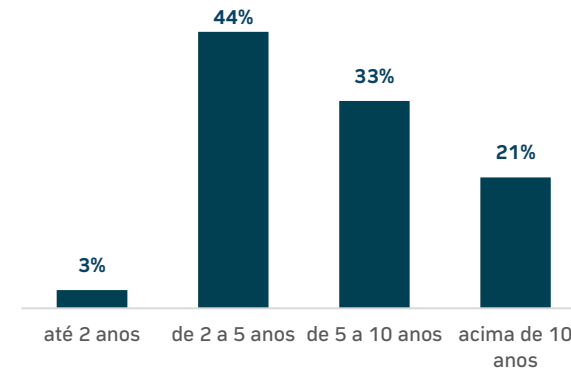


Volume emitido nos últimos 12 meses - R\$ bi

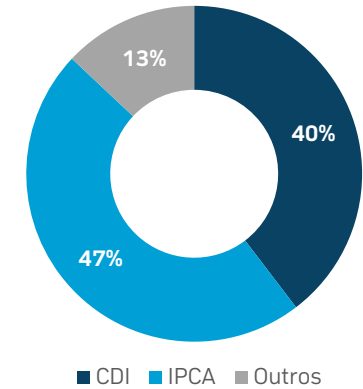


Fonte: Hedge, B3, Uqbar. Data Base: 31/05/2024

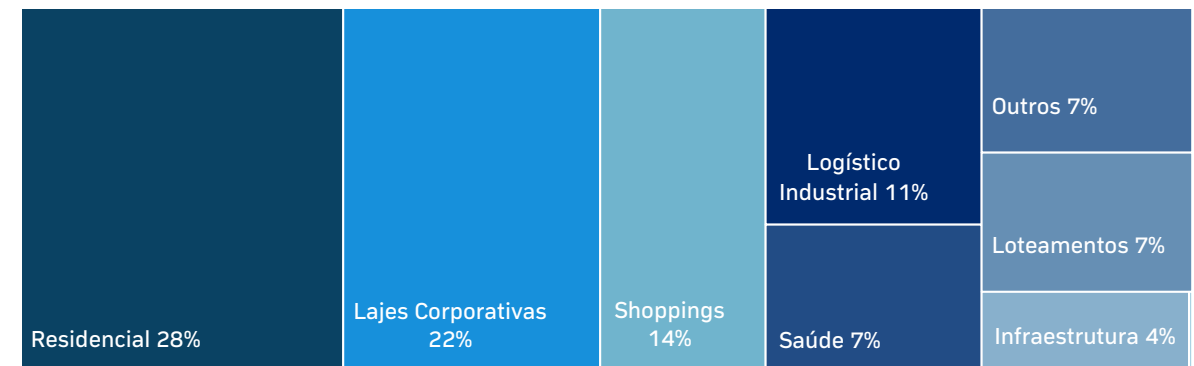
Prazo de emissão



Indexador



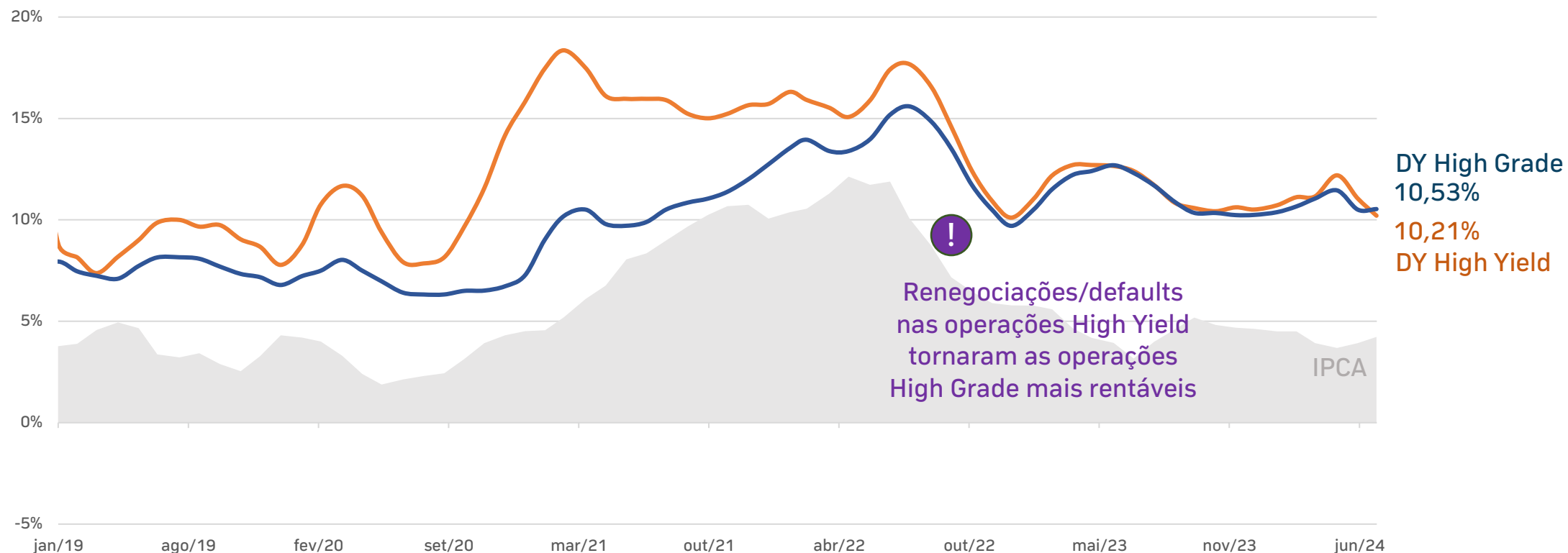
Segmentos



No último ano, a indústria de CRIs cresceu significativamente, fortalecendo sua posição como uma fonte de financiamento para o setor imobiliário. O volume emitido alcançou R\$ 69 bi, destacando o potencial deste mercado para investidores.

Dividend Yield dos fundos de CRI

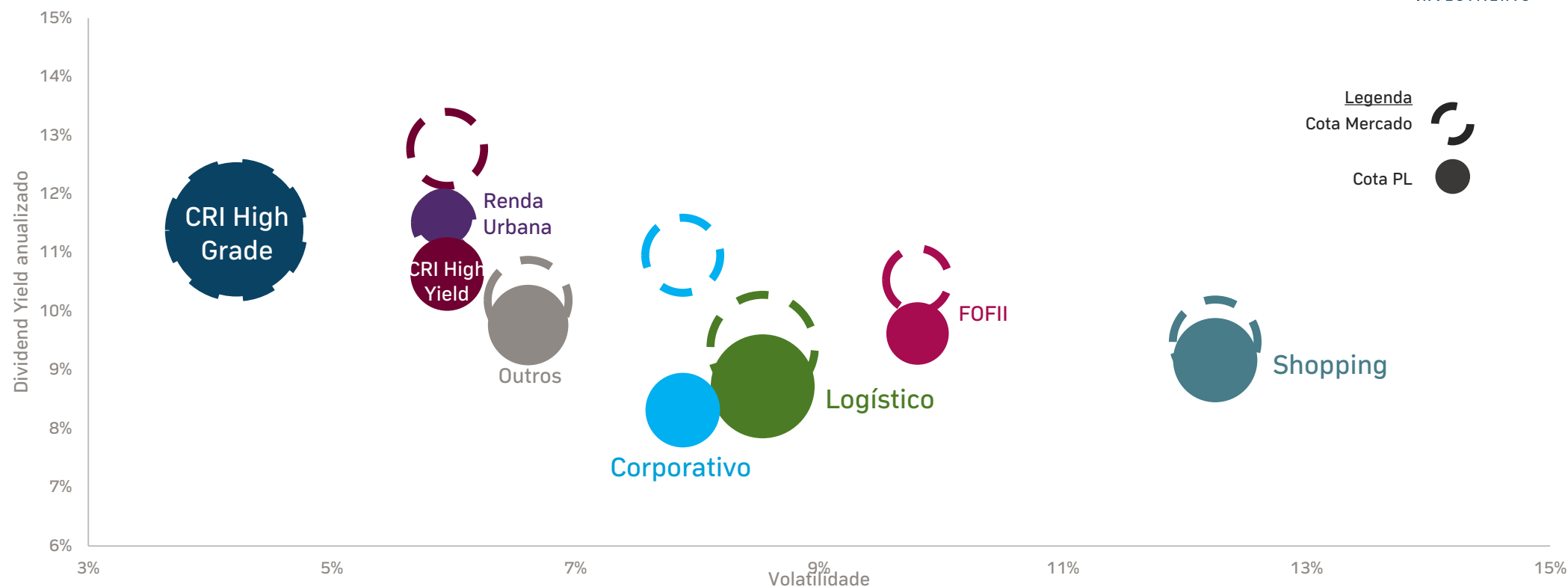
Desde o final de 2022, Fundos High Grade entregam dividendos similares aos fundos High Yield, usufruindo de menor nível de risco.



Fonte: Hedge e Economática. Até 28/06/2023

O cálculo do dividend yield considera a divisão do rendimento médio distribuído (janela móvel de 3 meses) anualizado pela cota patrimonial, ponderada pela participação do fundo no IFIX. IPCA acumulado 12 meses.

FIIs de CRI High Grade tem o melhor risco vs. retorno do IFIX



O gráfico ilustra a relação entre risco e retorno de cada segmento do IFIX, destacando a importância de cada um através do tamanho dos círculos. O retorno é representado pelo *Dividend Yield*, enquanto o risco é avaliado pela Volatilidade de mercado dos ativos de cada segmento.

As linhas pontilhadas indicam a posição dos segmentos em relação à cotação de mercado. Quando um círculo pontilhado está acima do círculo preenchido, isso indica um deságio em relação ao valor patrimonial do segmento; caso esteja abaixo, sugere um ágio.

Este gráfico evidencia que o segmento de CRIs High Grade possui a melhor relação de risco versus retorno dentro do IFIX e está adequadamente precificado no mercado em relação ao seu valor patrimonial, como mostrado pela sobreposição dos círculos.

Fonte: Hedge, Bloomberg e B3 | Data Base: Junho/2024



HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

Números do fundo



R\$ 460 mm de PL

5 Emissões Realizadas



12 Emissões
10 CRIs **25** Séries



100% dos CRIs de
Originação Própria



Operações com perfil high grade
Garantia real imobiliária



IPCA+ 9,4%
Yield Implícito na cota patrimonial



R\$ 508 mil / dia

Liquidez diária média em 2024

Demonstrações Financeiras

Relatório de Gestão

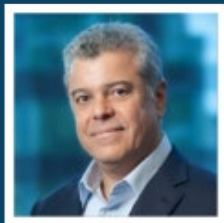
Informe Mensal

Estrutura Organizacional

Equipe de Gestão



Comitê de Investimentos



André Freitas

CEO e CIO

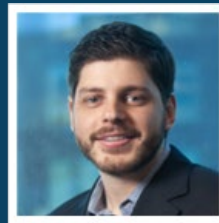
- 41 anos de carreira
- Fundador Hedging-Griffo (1983)
- Criou área de Real Estate (2003)
- Fundador Hedge (2016)



Renan Campos

Sócio

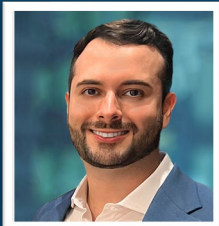
- 16 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2014
- Administração de Empresas (UAM)
- MBA em Economics (USP)



Mauro Dahruj

Sócio

- 16 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2010
- Administração de Empresas (FGV)
- Tese no mercado de FIIs



Nelson Melhado, CFA

Analista

- 10 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2018
- Administração de Empresas (FGV)
- Alternative Investments (Rotterdam School of Management)

Equipe

Felipe Tognini

Analista

- 8 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2016
- Engenharia Civil (USP)
- Certificate Program in Executive Management (U. La Verne)

Matheus Zanardi

Analista

- 4 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2022
- Engenharia Mecânica (Unicamp)
- Finanças (BTC)

Fonte: Hedge Investments e LinkedIn

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

HREC – Hedge Recebíveis Imobiliários FII

**Lançamento**

Início das atividades do fundo em out/20

**Objetivo**

Alocação preponderantemente em CRI

**Valor Patrimonial**

R\$ 460 Milhões¹

**Público Alvo**

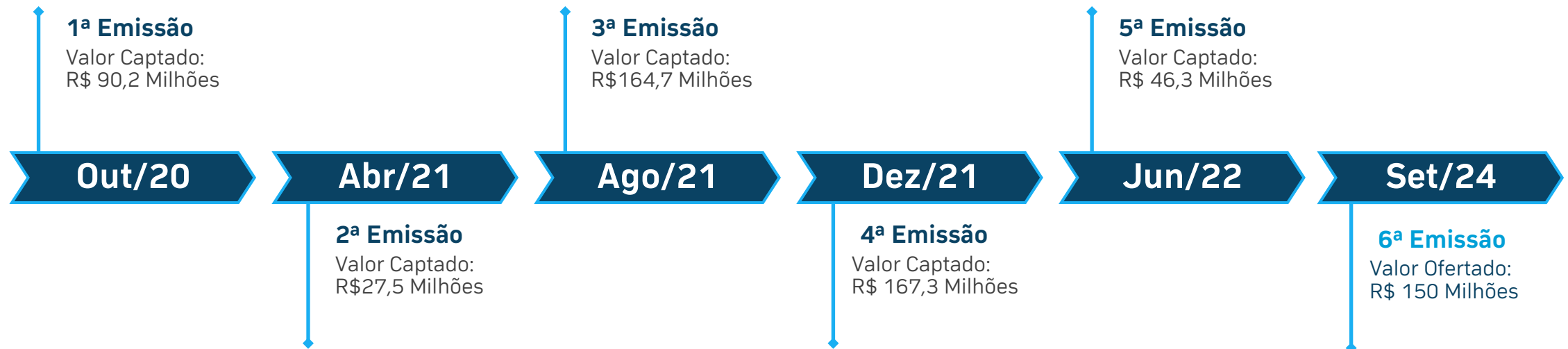
Investidores em Geral

**Taxa de Administração**

0,80%² a.a. até R\$1 bi
0,60%² a.a. acima de R\$ 1bi

**Taxa de Performance**

20% sobre o que exceder a variação do IMA-B



Fonte: Hedge Investments e Economatica. Até 28/06/2024. ¹Data base: 28/06/2024. ² Sobre patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

Processo de Investimento

Escopo de Atuação da Equipe

ORIGINAÇÃO

- Contato constante com o **mercado**
- Aderente à **estratégia** do fundo
- Lastro em imóveis de **alto padrão construtivo**
- Trabalho conjunto entre **gestão, jurídico, compliance e risco**

ESTRUTURAÇÃO

- Estrutura adequada de **garantias**, prioridade de **fluxos, obrigações** dos devedores, **multas e covenants**
- **Processo de contratação de *servicers***: securitizadora, agente fiduciário, escriturador e custodiante
- Processo de **PLDFTP** ¹
- **Assessoria jurídica independente** para condução de ***due diligence*** e emissão de ***Legal Opinion***
- Termos e condições determinados com isenção por **institucionais** não relacionados quando o devedor for fundo ou projeto da Hedge



ANÁLISE DE CRÉDITO

- Avaliação da **capacidade de pagamento** do devedor
- Aspectos **operacionais e econômicos** e alinhamento com a **estratégia** do fundo
- Análise das **garantias**
- **Modelagem** financeira
- **Visitas técnicas** aos ativos

MONITORAMENTO

- **Acompanhamento contínuo** com monitoramento em comitê de riscos
- **Visitas técnicas** regulares
- Acompanhamento dos ***covenants*** e do serviço prestado pelo **agente fiduciário**
- Acompanhamento das **DFs** dos devedores
- Atualização de **laudos de avaliação** das garantias
- **Abstenção** de votação em deliberações com potencial conflito de interesse, conferindo autonomia aos demais detentores de CRIs em questões relevantes

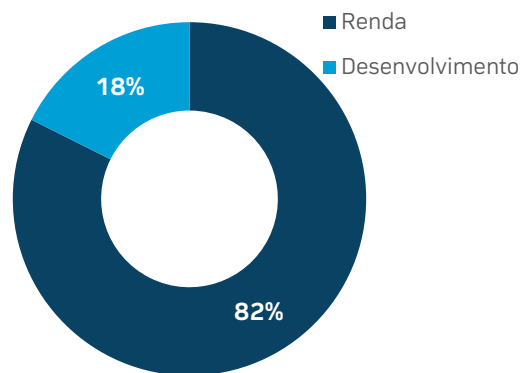
Fonte: Hedge. | ¹Prevenção a Lavagem de Dinheiro e Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa.

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

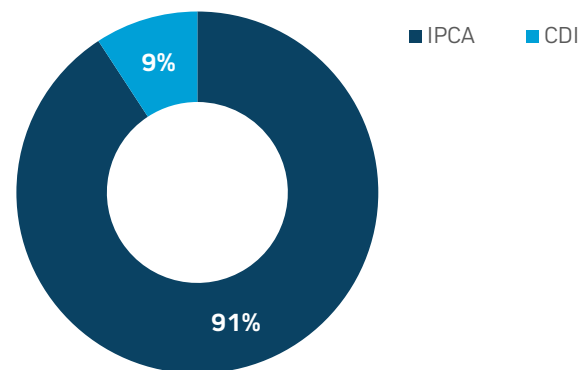
Carteira de Investimentos

Portfólio diversificado, com forte componente de renda, proporcionando retorno real aos investidores. Está estrategicamente concentrado em regiões com alto PIB¹ e economias diversificadas.

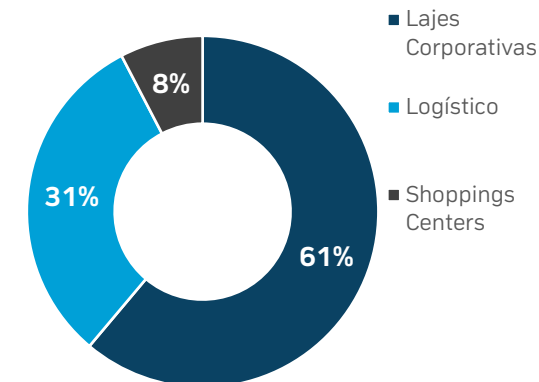
CLASSIFICAÇÃO



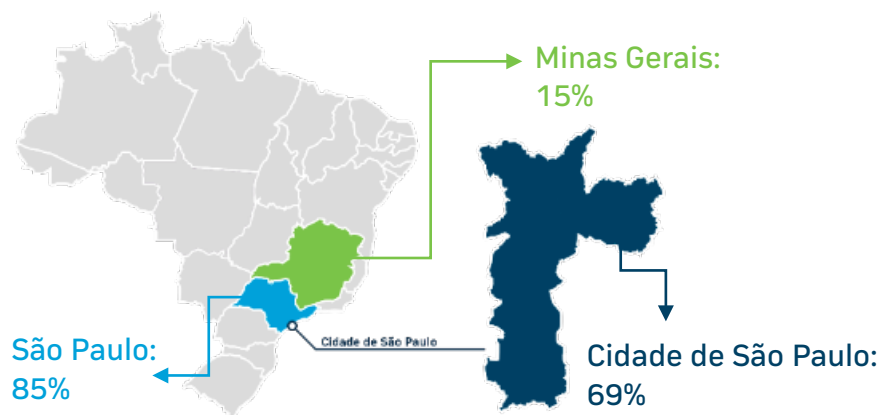
INDEXADORES



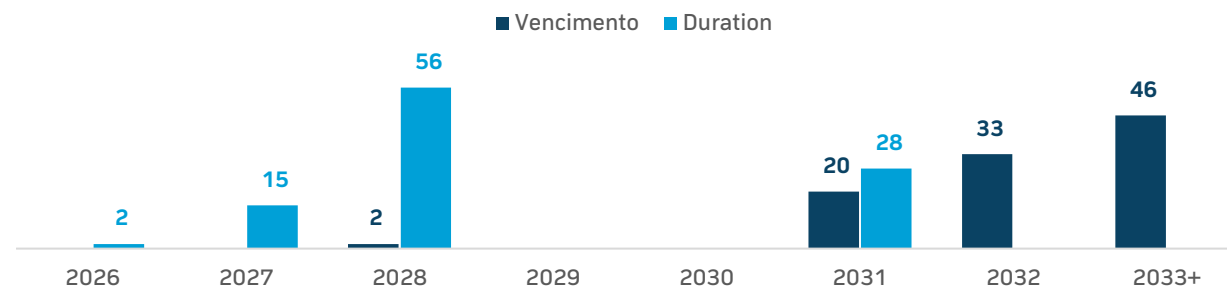
SEGMENTOS DO LASTRO



LOCALIZAÇÃO



VENCIMENTO E DURATION



Valores apresentados em % de CRIs. Fonte: Hedge | Data base: 28/06/2024 | São Paulo (SP): PIB R\$ 2,7 trilhões, economia diversificada em indústria, serviços e comércio. Minas Gerais (MG): PIB R\$ 857 bilhões, economia diversificada em mineração, agricultura e indústria. Fonte: IBGE 2021.

Carteira de Investimentos

Detalhamento dos produtos

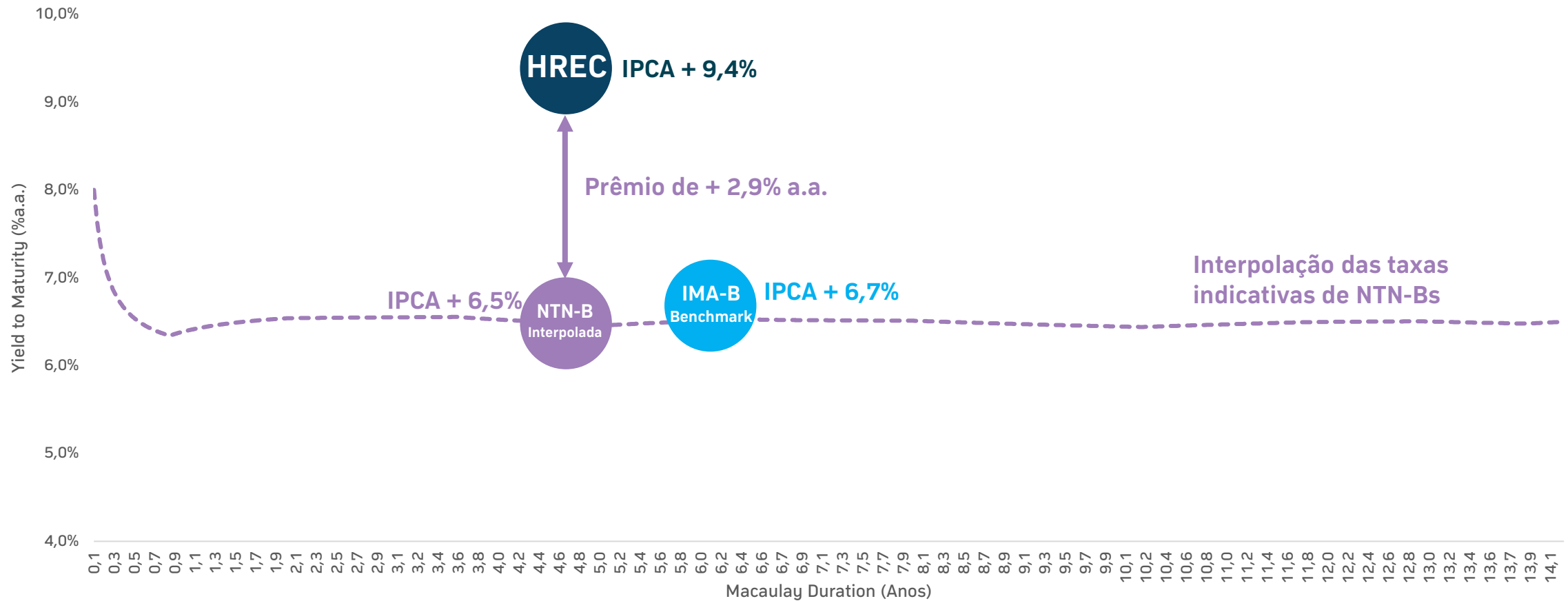


CRI	Segmento	Classificação	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	Venc.	Duration (anos)	Spread	LTV %	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM
Thera	Corp.	Renda	21G0063228	1ª	424ª	45	jul-41	6,9	313	41 ¹	IPCA	7,26	9,64
			21G0063256		425ª	45	jul-41	6,9	313	41 ¹		7,26	9,64
			21G0063257		426ª	45	jul-41	6,9	313	41 ¹		7,26	9,64
Viracopos	Log.	Renda	21L0354209	1ª	477ª	16	dez-31	3,4	176	48	IPCA	6,75	8,31
			21L0355069		478ª	32	dez-31	3,4	176	48		6,75	8,31
			21L0355178		479ª	26	dez-31	3,4	176	48		6,75	8,31
SolPanamby	Corp.	Renda	20J0030144	1ª	205ª	22	set-32	3,7	261	48	IPCA	5,38	9,15
			20J0030180		206ª	22	set-32	3,7	261	48		5,38	9,15
			20J0033610		207ª	22	set-32	3,7	261	48		5,38	9,15
			20J0947707		348ª	4	set-32	3,7	261	48		5,38	9,15
			20J0947706		349ª	4	set-32	3,7	261	48		5,38	9,15
			20J0947705		350ª	4	set-32	3,7	261	48		5,38	9,15
CitLog Varginha	Log.	Desenvolvimento	22I0089753	12ª	1ª	13	set-32	3,8	286	55	IPCA	7,65	9,40
			22I0089805		2ª	7	set-32	3,8	286	55		7,65	9,40
			23I1257019		3ª	7	set-32	3,7	286	55		8,25	9,41
			22I0089914	13ª	1ª	6	set-32	3,8	286	55		7,65	9,40
			22I0089943		2ª	39	set-32	3,8	286	55		7,65	9,40
IZP Itacema	Corp.	Desenvolvimento	23H1627566	105ª	1ª	28	ago-33	4,0	368	84	IPCA	9,00	10,21
IZP Cônego	Corp.	Desenvolvimento	24B1427981	143ª	1ª	25	fev-34	4,3	341	80	IPCA	9,00	9,91
IZP Franca	Corp.	Desenvolvimento	21H0819500	4ª	345ª	23	ago-31	3,7	368	82	IPCA	8,02	10,22
IZP Haddock	Corp.	Desenvolvimento	22K0016381	29ª	1ª	10	nov-32	3,6	341	80	IPCA	8,75	9,96
			22K0016415		2ª	1	dez-32	3,6	341	80		8,75	9,95
						447		4,7	285	53	IPCA+	7,20	9,38
Jardim Sul	Shop.	Renda	23F2356518	197ª	1ª	19	jun-33	3,8	222	50	CDI	2,40	2,39
			23F2356527	198ª	1ª	19	jun-33	3,8	222	50		2,40	2,39
HLOG	Log.	Renda	23H1378919	114ª	1ª	8	ago-28	1,9	267	76	CDI	2,75	2,71
						45		3,5	230	55	CDI+	2,46	2,45
						492		4,6	280	53			

Fonte: Hedge | Data base: 28/06/2024 | ¹ Considera a alavancagem do devedor

Prêmio de 290 bps sobre a NTN-B

A carteira gera um retorno real para o fundo de 9,4% a.a. acima da inflação.

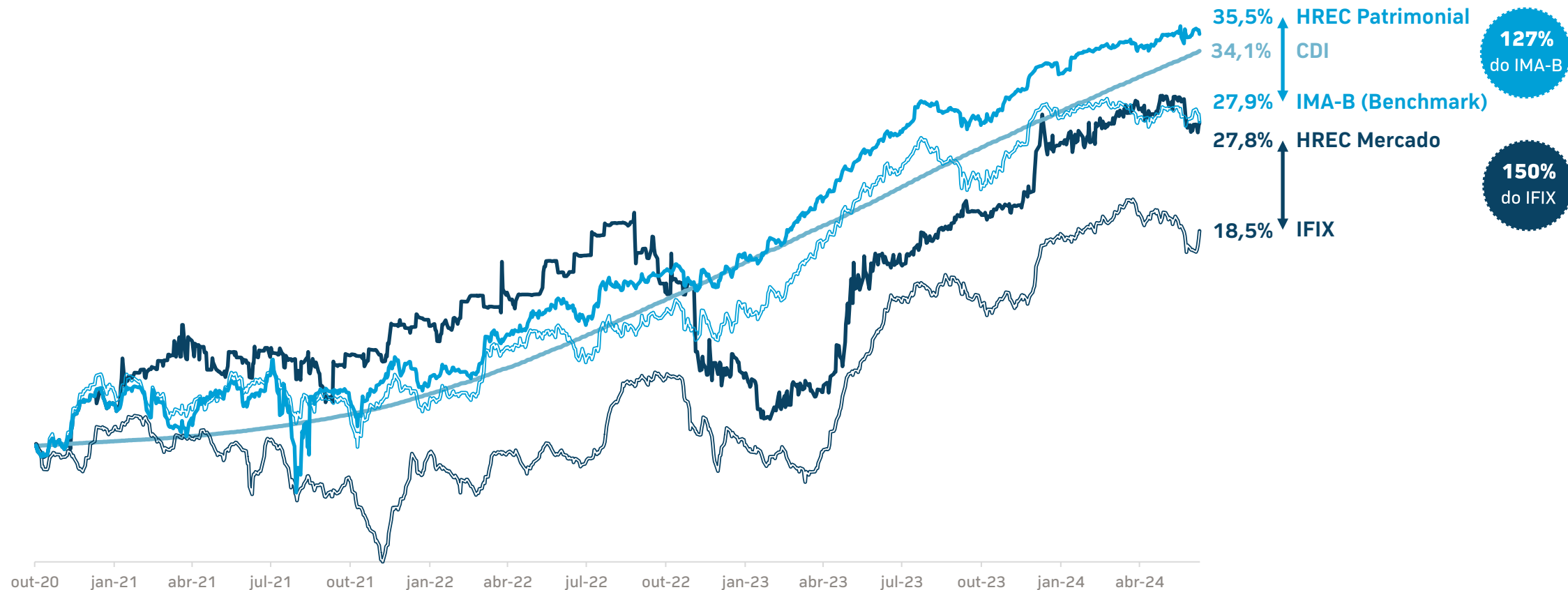


Fonte: Hedge Investments e Anbima | Data base: 28/06/2024 | Considera a taxa de Marcação a Mercado da carteira do fundo, refletida na cota de emissão.

Rentabilidade acumulada

Cota Patrimonial do fundo rentabilizou 127% do benchmark

hedge.
INVESTMENTS



Data Base: 28/06/2024 | Fonte: Hedge | Retorno considera o reinvestimento dos dividendos na TIR do papel. | CDI líquido de imposto de renda. | Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial e considera a cota inicial de R\$ 10,00, ajustado pelo desdobramento.

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



Estudo de Viabilidade



CRI

Pipeline em estágio avançado de negociação e estruturação



Gestora com viés imobiliário com **originação própria de operações**



Operações localizadas na **cidade de São Paulo**



Garantia real imobiliária



Operações nos segmentos de **lajes corporativas** e **shopping centers**



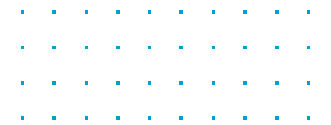
Operações com **perfil high grade**



Lastro em empreendimentos de **elevado padrão construtivo**¹



Taxa ponderada estimada da carteira após oferta: **IPCA+9,4%**



PIPELINE INDICATIVO

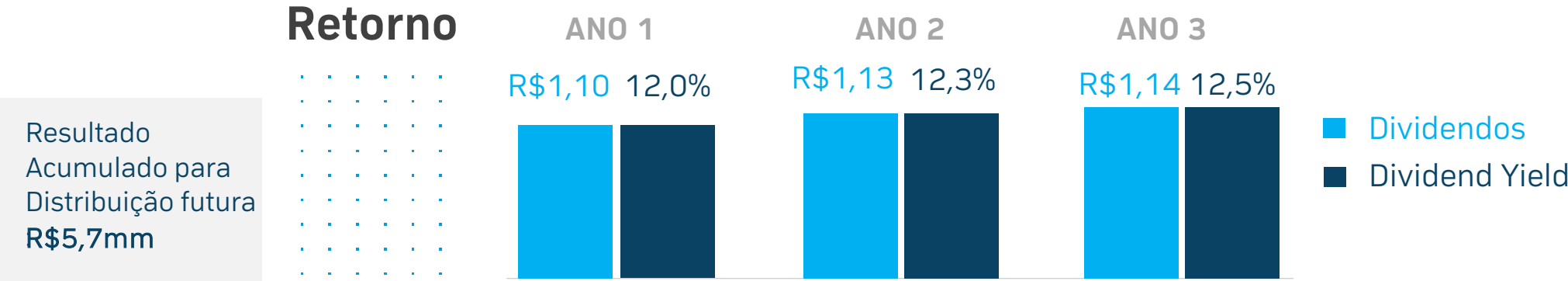
<u>Ativo</u>	<u>Valor</u>	<u>Setor</u>	<u>Taxa</u>	<u>Spread</u>
CRI 1	R\$30mm	Corporativo	IPCA + 9,40%	295 bps
CRI 2	R\$35mm	Corporativo	IPCA + 9,40%	295 bps
CRI 3	R\$40mm	Corporativo	IPCA + 9,40%	295 bps
CRI 4	R\$45mm	Shopping	CDI + 2,40%	240 bps
TOTAL:	R\$150mm	-	-	279 bps

Fonte: Hedge. | ¹ Materiais de alta performance, técnicas avançadas, acabamento refinado e conformidade com normas rigorosas de segurança e sustentabilidade.

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

Estudo de Viabilidade

Investimentos	ALOCAÇÃO ATUAL		PIPELINE		APÓS EMISSÃO
Taxa Média	R\$ 492 mi		R\$ 150 mi		R\$ 642 mi
Número de Ativos	IPCA +9,4% ¹	+	IPCA +9,4%	=	IPCA +9,4%
Duration (anos)	10		4		14
	4,6		4,6		4,6



Dividend yield calculado sobre a projeção de rendimentos dividido pela cota da emissão com custos (R\$ 9,15/cota). A projeção de rendimentos considera a expectativa de inflação projetada pelo mercado com base nas curvas de juros do fechamento de junho/2024, as quais são 4,84% para o ano 1, 6,21% para o ano 2 e 6,33% para o ano 3. ¹Considera a taxa de Marcação a Mercado da carteira do fundo, refletida na cota de emissão.

Cronograma Indicativo da Oferta

Eventos

Data prevista

1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina Início de apresentação para potenciais Investidores	16.08.2024
2	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	23.08.2024
3	Início do Período para Exercício e Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27.08.2024
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04.09.2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06.09.2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09.09.2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10.09.2024
8	Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11.09.2024
9	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	25.09.2024
10	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	26.09.2024
11	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional	02.10.2024
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22.10.2024
13	Data de realização do Procedimento de Alocação	23.10.2024
14	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	24.10.2024
15	Data de Liquidação da Oferta	25.10.2024
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 12.02.2025

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

OFERTA	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
COORDENADOR LÍDER	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	Melhores esforços de colocação, registrada sob rito automático nos termos da RCVM 160
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS	As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 6ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão
MONTANTE DA OFERTA	Será de, inicialmente, até R\$ 150.000.004,48 (cento e cinquenta milhões, quatro reais e quarenta e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, até R\$ 150.867.717,60 (cento e cinquenta milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial
QUANTIDADE TOTAL DE COTAS	Será de, inicialmente, até 16.816.144 (dezesseis milhões, oitocentas e dezesseis mil, cento e quarenta e quatro) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta
PREÇO POR COTA	R\$ 8,92 (oito reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
INVESTIMENTO MÍNIMO	R\$ 89,20 (oitenta e nove reais e vinte centavos), correspondente a 10 (dez) Cotas
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 892.000,00 (oitocentos e noventa e dois mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 914.000,00 (novecentos e quatorze mil reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 100.000 (cem mil) Novas Cotas
AMBIENTE DE BOLSA	A Oferta será realizada mediante (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado secundário de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA	Será devida pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 6ª Emissão, inclusive aqueles Investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Montante Adicional (abaixo definido), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,58% (dois inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,23 (vinte e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.
INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco" do Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

PRODUTO	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VEÍCULO	Fundo de Investimento Imobiliário
TIPO E PRAZO	Condomínio fechado com prazo indeterminado
PÚBLICO-ALVO	A Oferta é destinada a investidores em geral (“Investidores”)
POLITICA DE INVESTIMENTO	O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo definidos no Capítulo IV do Regulamento.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	Percentuais incidentes sobre (i) o patrimônio líquido ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas, caso o fundo integre o IFIX, sendo 0,8% (oito décimos por cento) a.a. sobre o valor de até R\$ 1.000.000.000,00, e 0,6% (seis décimos por cento) a.a. sobre o valor acima de R\$ 1.000.000.000,00, assegurado o valor mínimo equivalente a 0,8% a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000.000,00.
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder a variação do Índice de Mercado ANBIMA formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IMA-B, paga semestralmente, até o encerramento do semestre subsequente de apuração, diretamente pelo Fundo ao Gestor, calculada desde a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
GESTÃO	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
ADMINISTRAÇÃO	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fatores de Risco

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

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 no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas 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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para 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 e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

I. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

II. Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a sua carteira de ativos, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. 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.



Fatores de Risco

Eventos que afetem 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/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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 Novas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira de ativos do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

III. Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IV. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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 a liquidez e o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o Estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Fatores de Risco

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

V. Risco de Diluição

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VI. Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VII. Riscos relativos aos Ativos Alvo

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Alvo, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a Política de Investimento do Fundo discriminar os ativos componentes dos Ativos Alvo que o Fundo deverá aplicar, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e a Gestora não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a possibilidade de aplicação pelo Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda 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, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item “Riscos relativos ao setor imobiliário”, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) Riscos tributários dos CRI

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Fatores de Risco

(ii) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras
Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A MP 1.103 e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, possibilitam que os direitos creditórios dos imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da MP 2.158-35. Apesar de a Medida Provisória nº 1.103 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a MP 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(iii) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

(iv) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

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

Fatores de Risco

VIII. Risco da Marcação a Mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

X. Riscos relacionados a Informações contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XI. Riscos institucionais

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco



XII. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Novas Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 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 bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) todos os Cotistas pessoas físicas do Fundo, na hipótese de o Fundo ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

XIV. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento nas Novas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Novas Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XV. Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XVI. Riscos regulatórios

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVII. Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVIII. Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis 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 exclusivamente 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,

Fatores de Risco

(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, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIX. Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XX. Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXI. Risco de potencial conflito de interesses

Observados os Critérios de Ativos Conflitados, o Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou suas Pessoas Ligadas e/ou entre o Fundo e a Gestora ou suas Pessoas Ligadas que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas:

a) por objeto:

i. a subscrição, aquisição no mercado secundário ou alienação pelo Fundo de cotas de fundo de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoa ligada à Administradora;

ii. a subscrição, aquisição no mercado secundário ou alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento que sejam geridos pela Gestora, e/ou pessoas ligadas à Gestora, desde que, no caso do mercado secundário, a transação seja realizada em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores e em condições de mercado;

iii. a aquisição ou alienação pelo Fundo de Ativos Alvo objeto de ofertas estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Administradora ou pessoa ligada à Administradora, ainda que a Administradora ou a pessoa a ela ligada seja a única instituição contratada para a realização da respectiva oferta;

iv. a aquisição ou alienação pelo Fundo de Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e/ou Letras Imobiliárias Garantidas emitidas pela Administradora ou por pessoa ligada à Administradora; e

v. a aquisição ou alienação pelo Fundo de CRI cujos créditos imobiliários subjacentes: (1) tenham por cedente veículos (fundos de investimento ou sociedades) sob administração e/ou gestão da Administradora e/ou de pessoas a eles ligadas; e/ou (2) sejam devidos pela Administradora ou pessoa ligada à Administradora; e

Fatores de Risco

b) por contraparte fundos de investimento administrados pela Administradora ou por pessoas ligadas à Administradora, desde que não sejam geridos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por pessoas a eles ligadas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXII. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIII. Risco de compartilhamento do controle

A titularidade dos Ativos Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIV. Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas e dos ativos da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira de ativos do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Novas Cotas em hipótese alguma. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira de ativos do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, o que os afetará negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

XXV. Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional, e Período de Coleta de Intenção de Investimentos serem concomitantes

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão referidos valores devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXVI. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade e quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Sendo assim, as informações contidas no Prospecto e nos materiais de divulgação da Oferta podem não refletir as condições econômicas ou outras circunstâncias ao tempo da tomada da decisão de investimento pelo Investidor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXVII. Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM e da ANBIMA

A CVM e a Anbima não realizaram análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXVIII. Riscos relacionados à liquidez reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXIX. Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em outros ativos e tais outros ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXX. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC (“FGC”). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Novas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

XXXI. Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item “Destinação de Recursos” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXII. Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIII. Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo e outros ativos estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIV. Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXV. Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Os recibos das Novas Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVI. Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVII. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

XXXVIII. Risco regulatório

A legislação e a regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, 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, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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 Novas 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 de Locação: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação 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; e
- (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 Alvo. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIX. Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XL. Risco relacionado à importância da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLI. Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de empreendimentos imobiliários específicos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

XLII. Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLIII. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLIV. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLV. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (c) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (d) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLVI. Riscos relacionados à participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta com ausência de limite de sua participação poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, inclusive o Investidor, ao final do prazo de restrição de negociação em relação às Novas Cotas que venham a ser subscritas no âmbito da Oferta, o que poderá reduzir a liquidez as Novas Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLVII. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, a Oferta será cancelada e os Investidores terão seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

XLVIII. Risco de liquidação do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

L. Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Novas Cotas de emissão do Fundo com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o seu direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LII. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIII. Risco ambiental

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Os Ativos Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira de ativos do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como 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 podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Alvo, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo;

Fatores de Risco



e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIV. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LV. Riscos relacionados à Inexistência de rendimento pré-determinado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

LVI. Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Novas Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenadores.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo último Investidor Não Institucional, conforme o caso, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escal

LVII. Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Escal

LVIII. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”) dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo “não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas”. No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, apesar dos tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

Tendo isso em vista que o Fundo ainda não está adaptado à Resolução CVM 175, durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo.

Além disso, mesmo que os Cotistas aprove o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

Escal

LIX. Risco decorrente da adaptação do Fundo à Resolução CVM 175

Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023. As alterações no Regulamento para atendimento da nova regulamentação poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Escal

Contatos



Felipe Brambilla Freitas

distribuicao@hedgeinvest.com.br | juridico@hedgeinvest.com.br

Tel: (11) 5412-5400



Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

dtvm@hedgeinvest.com.br | juridico@hedgeinvest.com.br

Tel: (11) 5412-5400



Mauro Dahruj

topfofii@hedgeinvest.com.br | juridico@hedgeinvest.com.br

Tel: (11) 5412-5400



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 11º andar (cj
112)
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-132

hedgeinvest.com.br