MATERIAL DE APOIO

YEES11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE CLASSE ÚNICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

NO VALOR DE

R$ 30.000.000,00

(trinta milhões de reais)

hedge. INVESTMENTS

ADMINISTRADORA e GESTORA

hedge. INVESTMENTS

COORDENADOR LÍDER

Autorregulação ANBIMA

Ofertas Públicas

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

MATERIAL DE APOIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE CLASSE ÚNICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

no valor de

R$ 30.000.000,00

(trinta milhões de reais)

ADMINISTRADORA E GESTORA

hedge. INVESTMENTS

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

EM BRANCO

Disclaimer

Este material de apoio (“Material de Apoio”) 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 da classe única (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão do **HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**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 “**1ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

O Material de Apoio foi elaborado com base em informações prestadas pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário 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 Cotas e/ou das informações contidas neste Material de Apoio ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

Este Material de Apoio apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, de modo que potenciais investidores (“**Investidores**”) devem fazer sua própria pesquisa e devem ler o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial as disposições sobre os riscos a que o Fundo está sujeito, bem como aqueles relacionados à 1ª Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

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

Disclaimer

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se nas informações contidas no Regulamento do Fundo, em especial nas disposições sobre os riscos a que o fundo está sujeito, bem como nos documentos da oferta que conterão informações detalhadas a respeito da 1ª Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. Os documentos da Oferta poderão ser obtidos 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.

As informações contidas neste Material de Apoio não devem ser utilizadas isoladamente 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 Cotas no âmbito da Oferta, 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 de Apoio.

A rentabilidade-alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade. Este Material de Apoio 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 de Apoio.

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 “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”. 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 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 Regulamento do Fundo, em especial as disposições sobre os riscos a que o fundo está sujeito, pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

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

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE APOIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL DE APOIO 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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Disclaimer

Procuração de Conflito de Interesses

Considerando a intenção da Gestora de destinar parte dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses com o Consultor Imobiliário, será disponibilizado modelo procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas a pessoas por elas designadas, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, para viabilizar o exercício do direito de voto, em seu nome no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da Oferta.

Referida procuração não poderá ser outorgada para a Administradora, para a Gestora ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Resolução CVM 175, tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses conferirá opção de aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva instituição participante da oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses é (i) facultativa ao Cotista, (ii) outorgada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, (iii) revogável a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista mediante comunicação entregue à Administradora no endereço eletrônico: assembleias@hedgeinvest.com.br.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a situação de potencial conflito de interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Esclarecimentos e Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, 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: https://www.hedgeinvest.com.br/- (neste website procurar "Prospecto e Emissão" e, então, localizar o documento desejado);

Gestora: https://www.hedgeinvest.com.br/- (neste website procurar "Prospecto e Emissão" e, então, localizar o documento desejado);

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

CVM: http://www.cvm.gov.br – neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Consulta de Informações" sob "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", pesquisar por "HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo "Emissor", e, então, localizar o documento desejado.

Fundos.NET: http://www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", acessar "HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento desejado.

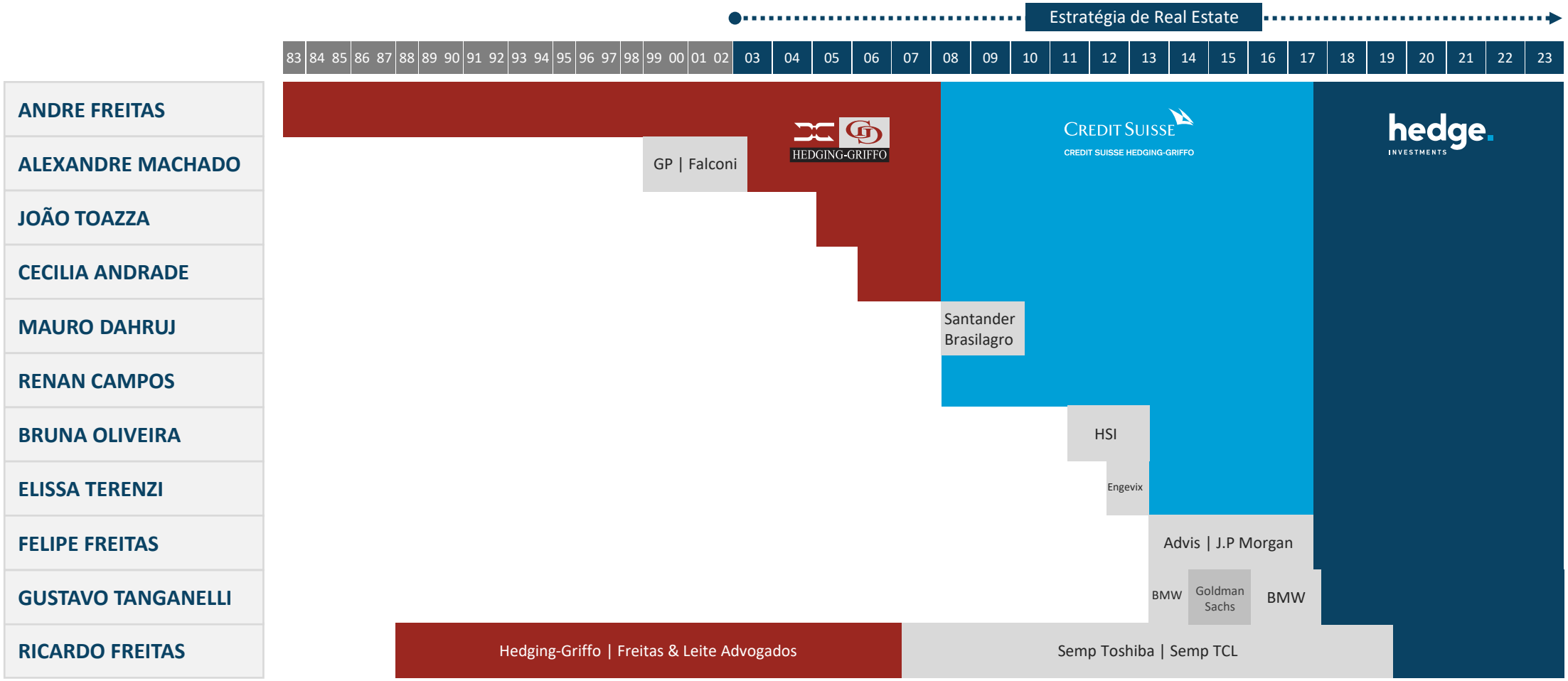
B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", selecionar "HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado.

hedge.
INVESTMENTS

Institucional Hedge

Time imobiliário atuando em conjunto há 21 anos

Trajetória dos sócios



Fonte: Hedge Investments

Grade de Produtos

Extensa atuação em teses de investimento alternativas

Hedge Investments
R$ 9,6 bi

Real Estate R$ 9,0 bi				Alternative R$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo	Alternative
R$ 3,9 bi	**R$ 2,6 bi**	**R$ 1,4 bi**	**R$ 1,2 bi**	**R$ 0,6 bi**
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	**HFOF11** Hedge TOP FOFII 3	**HLOG11** Hedge Logística	**HAAA11** Hedge AAA	**HAI FIM CP** Hedge Alternative Investments FIM
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	**HREC11** Recebíveis Imobiliários	**HDEL11** Desenv. Logístico	**HDOF11** Hedge Design Offices[1]	**PREV REAL ESTATE** Prev Icatu Real Estate FIM[2]
FIGS11 General Shopping	**SEED11** Hedge Seed FII	**PQAG11** Parque Anhanguera	**HOFC11** Hedge Office Income	**HCRA11** Hedge Crédito Fiagro Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza			**CJCT11** Cidade Jd. Cont. Tower	
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro			**PRSV11** Presidente Vargas	
FLRP11 Hedge Floripa Shopping				

[1] recursos subscritos. [2]somente gestão. Fonte: Hedge, B3 e Economática. Data base 30/09/2023

Partnership – Sócios em todas as linhas de negócios

André Freitas
CEO e CIO

+40 colaboradores

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

ADMINISTRAÇÃO

Cecilia Andrade, CFA
Diretora de
Administração

COMPLIANCE E RISCO

Ricardo Freitas
COO, Jurídico,
Risco e Compliance

DISTRIBUIÇÃO

Felipe Freitas, CFA
Diretor de
Distribuição

Fonte: Hedge Investments

Estrutura Organizacional

Equipe de gestão

André Freitas

Sócio fundador da Hedge Investments, sendo seu CEO e CIO. Com 40 anos de experiência no mercado financeiro, André foi sócio fundador da Hedging Griffo CV S/A, tendo liderado diversas iniciativas nas áreas de corretagem e gestão de recursos ao longo de sua carreira na empresa, que se consolidou como uma das maiores instituições financeiras independentes do país. Em 2003 estruturou e atuou por 13 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários. Após a conclusão da venda da Hedging Griffo para o Credit Suisse em 2011, André permaneceu como diretor executivo até 2016, quando saiu com sua equipe para fundar a Hedge Investments. Possui graduação em Marketing.

João Phelipe Toazza

Iniciou sua carreira em 2005, participando da estruturação da área de Real Estate na Hedging-Griffo.Participou da estruturação de diversos FIIs e FIPs e foi responsável pelos portfólios de imóveis comerciais e logísticos / industriais. Membro do Comitê de Investimentos responsável pelas decisões estratégicas dos fundos nos segmentos de edifícios corporativos, condomínios logísticos e industriais, shopping centers, recebíveis imobiliários e imóveis residenciais. Tornou-se diretor na Credit Suisse Hedging-Griffo em 2014.Em 2017, deixou o banco juntamente com outros diretores e membros da equipe para formar a Hedge Investments como sócio. Atualmente, é responsável pela gestão dos ativos pertencentes aos fundos de edifícios corporativos e condomínios logísticos e industriais. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP e possui pós graduação em Finanças Econômicas pela EESP/FGV.

Elissa Terenzi

Iniciou sua carreira em 2010 com estágios nas áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia civil, atuando na execução de projetos e acompanhamento de obras. Ingressou na área de Real Estate da Credit Suisse Hedging-Griffo em 2012, onde atuou no suporte à gestão dos portfólios de edifícios corporativos e condomínios logísticos e industriais, com o acompanhamento financeiro, gerencial e técnico dos fundos e ativos. Em 2017, deixou a CSHG para ingressar na Hedge Investments. É formada pelo Programa de Dupla Formação em Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil da USP (FAU-POLI USP).

Gabriella Torres

Iniciou sua carreira em 2010 com estágios em engenharia civil, atuando com gerenciamento e orçamento de obras. Após a conclusão da graduação em 2012, continuou atuando por alguns anos em orçamento de edificações com foco em engenharia de valor e inovação. Migrou em 2015 para planejamento de obras através de sistema Lean Construction. Ingressou na área de Real Estate da Credit Suisse Hedging-Griffo em 2016, onde atuou no suporte à gestão dos portfólios de shopping centers e condomínios logísticos e industriais, com foco no acompanhamento técnico e gerencial dos ativos. Em 2017, deixou a CSHG para ingressar na Hedge Investments. Atualmente, é responsável pela engenharia e assuntos técnicos dos ativos pertencentes aos fundos de edifícios corporativos.
É formada em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP.

Rafael Pini

Iniciou sua carreira em 2009 com estágio na área de engenharia civil, atuando na execução de projetos de estruturas e geotecnia. Após conclusão da graduação ingressou na Odebrecht em 2011, onde atuou na área de Apoio à Engenharia e Propostas para o Brasil e posteriormente em contratos de obras, entre elas a construção da Arena Corinthians e construção de rodovias, atuando na coordenação de engenharia e obras. Em 2016 migrou da área da construção para a gestão de contratos de obras de investimentos de rodovias na Concessionária Rota das Bandeiras, assumindo a Gerência de obras de 2018 a 2021, com atuação no planejamento, contratação e execução de obras e serviços de conservação da concessão. Em 2021 ingressou na Hedge Investments. Atualmente, é responsável pela engenharia e assuntos técnicos dos ativos pertencentes aos fundos de condomínios logísticos e industriais. É formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP, com pós-graduação em Infraestrutura pela Fundação Getúlio Vargas.

Processos e Diligências

Escopo do Trabalho

Engenharia

- Acompanhamento das obras com **visitas técnicas periódicas**
- Contratação de **gerenciadora** de obra terceirizada
- **Diligências** jurídicas, técnicas e ambientais

Administração

- **Jurídica** (diligências, gestão de contratos, etc.)
- **Contábil** (demonstrações financeiras, auditorias, etc.)
- **Governança** (laudos de avaliação, etc.)

Gestão

- **Alocação de capital** de acordo com a política de investimentos
- **Indicação dos administradores** das SPEs que realizarão os Investimentos
- **Representação fiduciária** dos Investidores em AGEs, etc.
- Aprovação de **movimentações financeiras** em conjunto com a Yees

Estratégia

- **Estudo de viabilidade** para aprovação dos projetos
- Definição conjunta da **estratégia comercial**
- Aprovação de **prestadores de serviço**

Comunicação

- Monitorar o **desempenho** do fundo e elaboração de relatórios gerenciais
- Relacionamento com **Investidores**

Fonte: Hedge Investments

Diligência Técnica e Jurídica dos Projetos

Etapas de validação

A diligência para validação de cada projeto foi dividida em três etapas de aprovação, sendo:

Etapa A – **Diligência Técnica Inicial**: Análise da documentação técnica e legal inicial dos projetos e diligência jurídica dos terrenos, para liberação do ingresso de cada projeto para Investimento do Fundo.

Etapa B – **Diligência Técnica Intermediária**: Análise de documentação técnica e legal complementar, a fim de validar o Lançamento de venda de cada empreendimento.

Etapa C – **Diligência Técnica Final**: Análise de toda a documentação técnica e legal dos projetos, contendo projetos, cronograma e orçamento executivo de construção, para aprovação da contratação e início de obra.

Experiência em Desenvolvimento Imobiliário

Investimento Encerrado: **CSHG Realty BC FIP**

Fundo de Desenvolvimento Residencial

01-dez-2003 | **TIR apurada de IGP-M + 19,70% a.a.** | **04-out-2011**

Ativos Desenvolvidos

- **4 projetos residenciais**, totalizando **437 unidades habitacionais**

Capital Investido

- **R$ 27,1 milhões** alocados nos projetos

Participação

- **44%** de participação média em **4 projetos residenciais**

Mais Informações

- LINK para o **Relatório**

Fonte: Hedge Investments | A rentabilidade passada não é garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Investimento Encerrado: **CSHG Realty BC II FIP**

Fundo de Desenvolvimento Residencial

06-jul-2005 → **TIR apurada de IGP-M + 20,20% a.a.** → **04-out-2011**

Ativos Desenvolvidos

- **5 projetos residenciais**, totalizando **729 unidades habitacionais**

Capital Investido

- **R$ 25,2 milhões** alocados nos projetos

Participação

- **52%** de participação média em **5 projetos residenciais**

Mais Informações

- LINK para o **Relatório**

Fonte: Hedge Investments | A rentabilidade passada não é garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Investimento em Curso: **Hedge Paladin Design Offices FII (HDOF11)**

Projeto de Desenvolvimento Corporativo

14-jun-2021 | **Estudo de Viabilidade: TIR de IPCA + 15,63% a.a.** | **Em andamento**

Ativos Desenvolvidos

- **4 prédios butique**, totalizando **39.511 m² de ABL**

Capital Investido

- **R$ 337 milhões** de capital comprometido

Participação

- **92%** de participação média em **4 prédios butique**

Mais Informações

- LINK para o **Relatório**

Fonte: Hedge Investments | A rentabilidade passada não é garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Investimento em Curso: **Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11)**

Projeto de Desenvolvimento Logístico

09-set-2022 | **Estudo de Viabilidade: TIR de IPCA + 17,57% a.a.** | **Em andamento**

Ativos Desenvolvidos

- **1 condomínio logístico**, totalizando **78.543 m² de ABL**

Capital Investido

- **R$ 84 milhões** de capital comprometido

Participação

- **85%** de participação em **1 condomínio logístico**

Mais Informações

- LINK para o **Relatório**

Fonte: Hedge Investments | A rentabilidade passada não é garantia ou promessa de rentabilidade futura.

hedge.
INVESTMENTS

Consultor Imobiliário

Yees!

Yees: Histórico do Grupo

Desenvolvimentos de projetos na faixa 3 da MCMV

1.700 unidades entregues e um *landbank* de 4,5 mil unidades

Track record de +60 anos de tradição familiar em incorporação

A JJReis atua na construção de condomínios de galpões, edifícios residenciais de baixo, médio e alto padrão e edifícios comerciais na região de Sorocaba.

JULIO REIS

Há mais de 35 anos atuando no setor Imobiliário Fundador da maior imobiliária de Sorocaba e da JJReis Empreendimentos, que faz condomínios de galpões, edifícios residenciais de baixo, médio e alto padrão, além de edifícios comerciais

Joint venture

A Milan Empreendimentos Imobiliários e Incorporadora tem 12 anos de anos, com mais de 60 anos de tradição familiar em desenvolvimento e construção imobiliária.

RODRIGO MILAN

Engenheiro civil formado pela Poli/USP com 15 anos de experiência na construção civil. É CEO e fundador das empresas: Milan Incorporadora, Hathor, JJR Empreendimentos (Yees) e Milan Reis Realty (Segmento de luxo da Yees), focadas em desenvolvimento imobiliário e locação de imóveis próprios.

Auditorias e Certificações

Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees: Empreendimentos Desenvolvidos

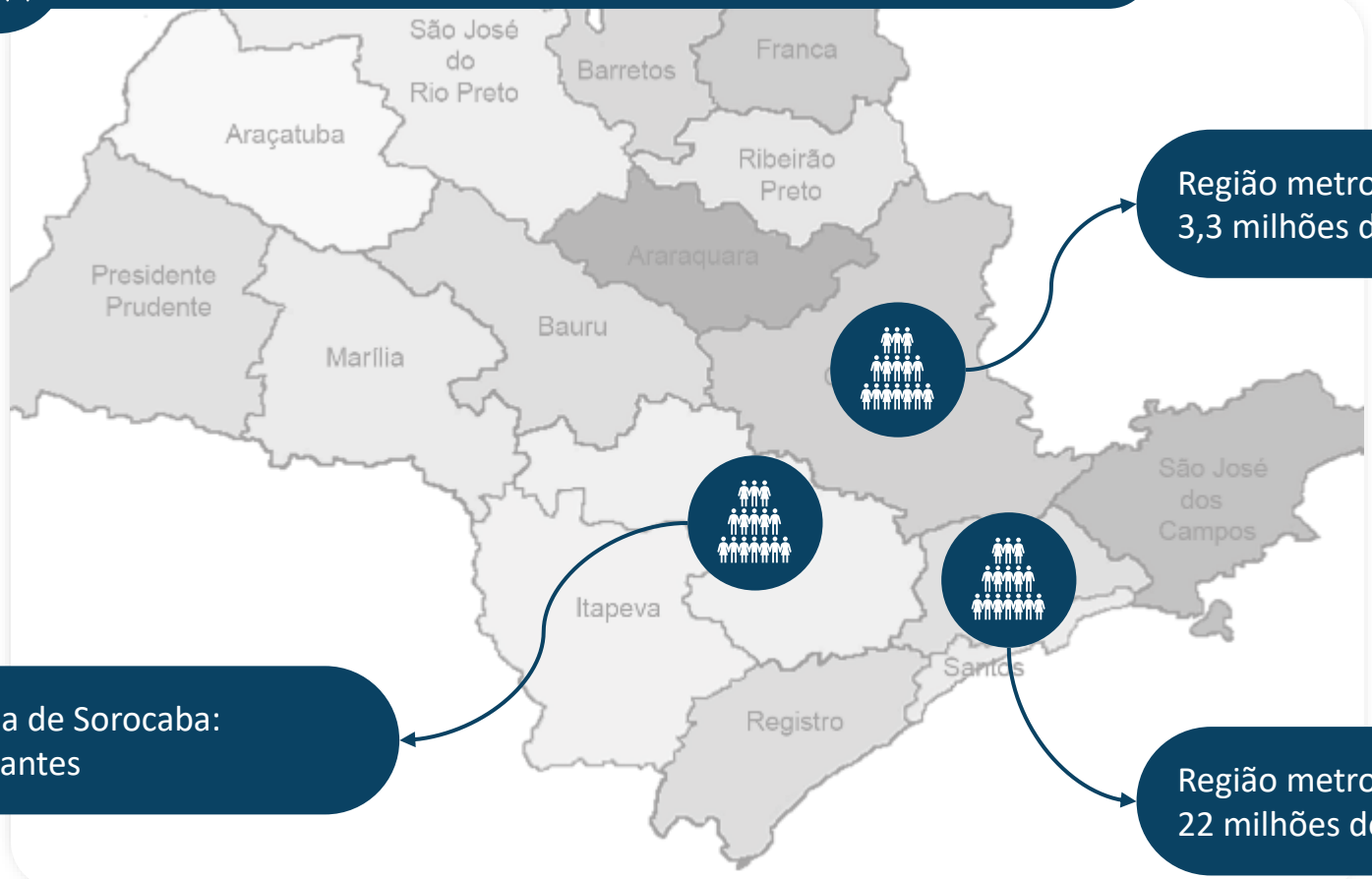
Empreendimentos da Yees!, Milan Reis Realty e JJR Empreendimentos

Mercados Regionais de Atuação

A Empresa: Área de atuação

A Yees atua nas principais regiões do estado de São Paulo

População sob influência: 27,7 milhões de habitantes



Região metropolitana de Campinas:
3,3 milhões de habitantes

Região metropolitana de Sorocaba:
2,2 milhões de habitantes

Região metropolitana de São Paulo:
22 milhões de habitantes

Fonte: IBGE 2021

MERCADOS REGIONAIS

Contexto do Município de Campinas

Campinas

R$ 65,4 bilhões
PIB (2020)

1.139.047
População (2022)

R$ 53.897
PIB Per Capita (2020)

+5,5% em 10 anos
Crescimento Populacional (2022)

Fonte: IBGE

MERCADOS REGIONAIS

Contexto do Município de Sorocaba

Sorocaba

R$ 36,7 bilhões
PIB (2020)

723.682
População (2022)

R$ 53.428
PIB Per Capita (2020)

+23,4% em 10 anos
Crescimento Populacional (2022)

Fonte: IBGE

MERCADOS REGIONAIS

Contexto do Município de São Paulo

São Paulo

R$748,8 bilhões
PIB (2020)

11.451.999
População (2022)

R$ 60.750
PIB Per Capita (2020)

+1,8% em 10 anos
Crescimento Populacional (2022)

Fonte: IBGE

O Programa

Minha Casa
Minha Vida

Programa Minha Casa Minha Vida

Conselho do FGTS aumentou o teto da faixa 3 para renda mensal de R$ 8.000 e imóvel de R$ 350 mil

2 milhões
de moradias serão contratadas até 2026

Taxas de juros para subsídios à partir de
4,00% a.a.

6 milhões
de unidades entregues

35 anos
Prazo de financiamento

Carência para pagamento de prestações pós chaves
6 meses

R$ 350 mil
preço máximo na faixa 3

Fonte: Governo Federal

Programa Minha Casa Minha Vida

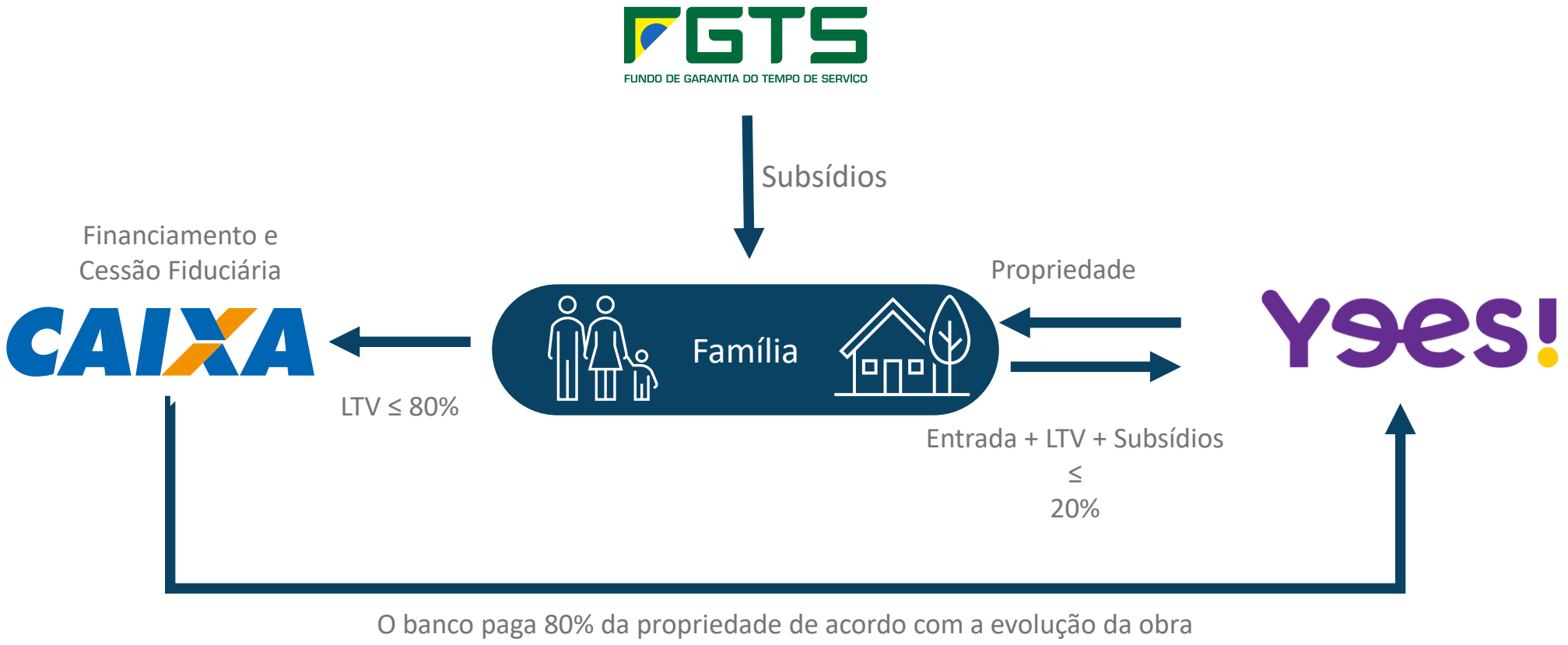
Conselho do FGTS aumentou o teto da faixa 3 para renda mensal de R$ 8.000 e imóvel de R$ 350 mil

Faixa de Renda	Renda Mensal	Taxa % a.a. (Cotista FGTS)	Taxa % a.a. (não cotista FGTS)
Faixa 1	Até R$ 2.640	4,00% a.a. – 4,50% a.a.	4,50% a.a. – 5,00% a.a.
Faixa 2	Até R$ 4.400	4,75% a.a. – 6,50% a.a.	5,25% a.a. – 7,00% a.a.
Faixa 3	Até R$ 8.000	7,66% a.a.	8,16% a.a.

Fonte: Governo Federal

Programa Minha Casa Minha Vida

A incorporadora recebe todo o valor de venda ao longo da obra

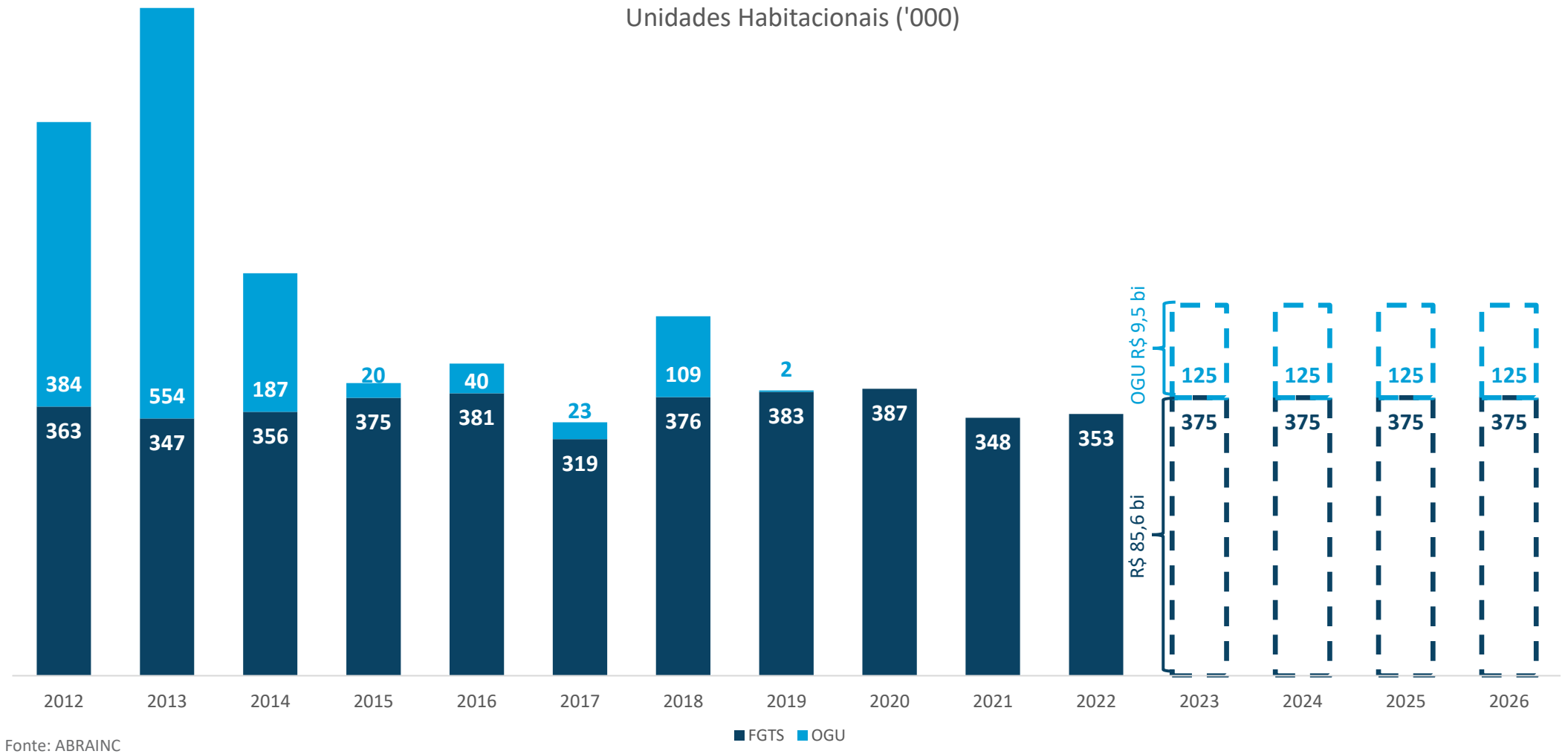


Fonte: Governo Federal | Hedge Investments

Programa Minha Casa Minha Vida

2.000.000 de moradias até 2026

1.500.000 com recursos do FGTS e 500.000 com recursos do orçamento geral da união



Fonte: ABRAINC

Hedge Yees Habitações Econômicas FII de Responsabilidade Limitada

Características do Fundo

Características do Fundo

Objetivo
Ganho de capital

Ativos-Alvo
Imóveis residenciais dentro do PMCMV ou SBPE

Prazo de Duração:
7 anos prorrogáveis por +1 ano*
- 3 anos período de investimento
- 4 anos período de desinvestimento

Oferta
Volume alvo: R$ 30 milhões

Público Alvo
Oferta: Investidores Profissionais
Após 6 meses: Investidores Qualificados
Após 1 ano: Investidores em Geral

Taxa de Administração
2,00% a.a. sobre PL
Mínimo de R$ 35.000

Taxa de Performance
20% sobre IPCA + 10% a.a. (benchmark) e 30% sobre o que exceder IPCA + 20% (1)

Taxa de Estruturação e Distribuição
2,00%

* Prorrogáveis por +1 ano a critério da Gestora (1) cobrada após a devolução aos investidores do capital integralizado corrigido pelo benchmark

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

OFERTA	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
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
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	As 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 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 1ª 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. Considerando que a primeira emissão de cotas do Fundo é destinada a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), as cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão e entre o público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão.
MONTANTE DA OFERTA	Será de, incialmente, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
QUANTIDADE TOTAL DE COTAS	Será de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta
PREÇO POR COTA	R$ 100,00 (cem reais), englobando o Custo Unitário de Distribuição
CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	2,00% (dois por cento)

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

INVESTIMENTO MÍNIMO	R$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas
AMBIENTE DA OFERTA	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3 ou junto ao escriturador.
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas 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 Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita às hipóteses de condições de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160.
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
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 Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente os slides de Fatores de Risco" contidos neste material, 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 YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
VEÍCULO	Fundo de Investimento Imobiliário
TIPO E PRAZO	Condomínio fechado com prazo determinado de 7 (sete) anos, prorrogáveis por + 1 ano, a critério do Gestor, sendo 3 anos período de investimento e 4 anos período de desinvestimento
PÚBLICO ALVO	A Oferta é destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme a ser definido nos documentos da Oferta. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 1ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil. Cabe às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 1ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.
POLITICA DE INVESTIMENTO	Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo.
OBJETO	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, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, prioritariamente em empreendimentos imobiliários multifamiliares, no todo ou em parte, bem como, bens e direitos a eles relacionados, para desenvolvimento de empreendimentos destinados a programas de habitação popular nas regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e Sorocaba, incluindo, mas não se limitando ao programa Minha Casa Minha Vida ou do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo utilizando preferencialmente o sistema de financiamento a produção oferecido pela Caixa Econômica Federal, sem prejuízo de sua contratação junto a outras instituições financeiras, conforme critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo, com taxa interna de retorno estimada de, no mínimo, 30% (trinta por cento) ao ano e com o coinvestimento por parte do CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou pessoas a ele ligadas. Os investimentos serão limitados aos empreendimentos identificados no regulamento e nesta apresentação, mediante aprovação de Assembleia de Cotistas.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	2,0% (dois por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração
GESTÃO	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
ADMINISTRAÇÃO	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	YEES INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Cronograma indicativo da Oferta

	Eventos	Data prevista
1	Registro da Oferta	01.12.2023
2	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	01.12.2023
3	Data de Liquidação da Primeira Chamada de Capital	22.12.2023
4	Data máxima para divulgação do anúncio de encerramento	28.06.2024

Projetos Alvo

Empreendimentos

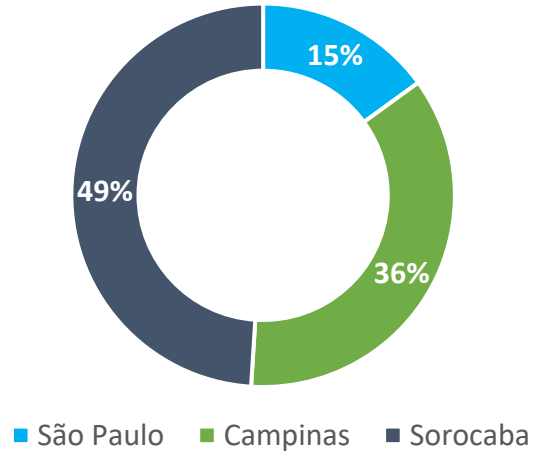
Projetos a serem desenvolvidos pelo Fundo

Projetos no Fundo:
6 empreendimentos

Área Privativa:
56.635 m²

Unidades:
1.101 próprias
129 permuta

VGV Total:
R$ 364 milhões



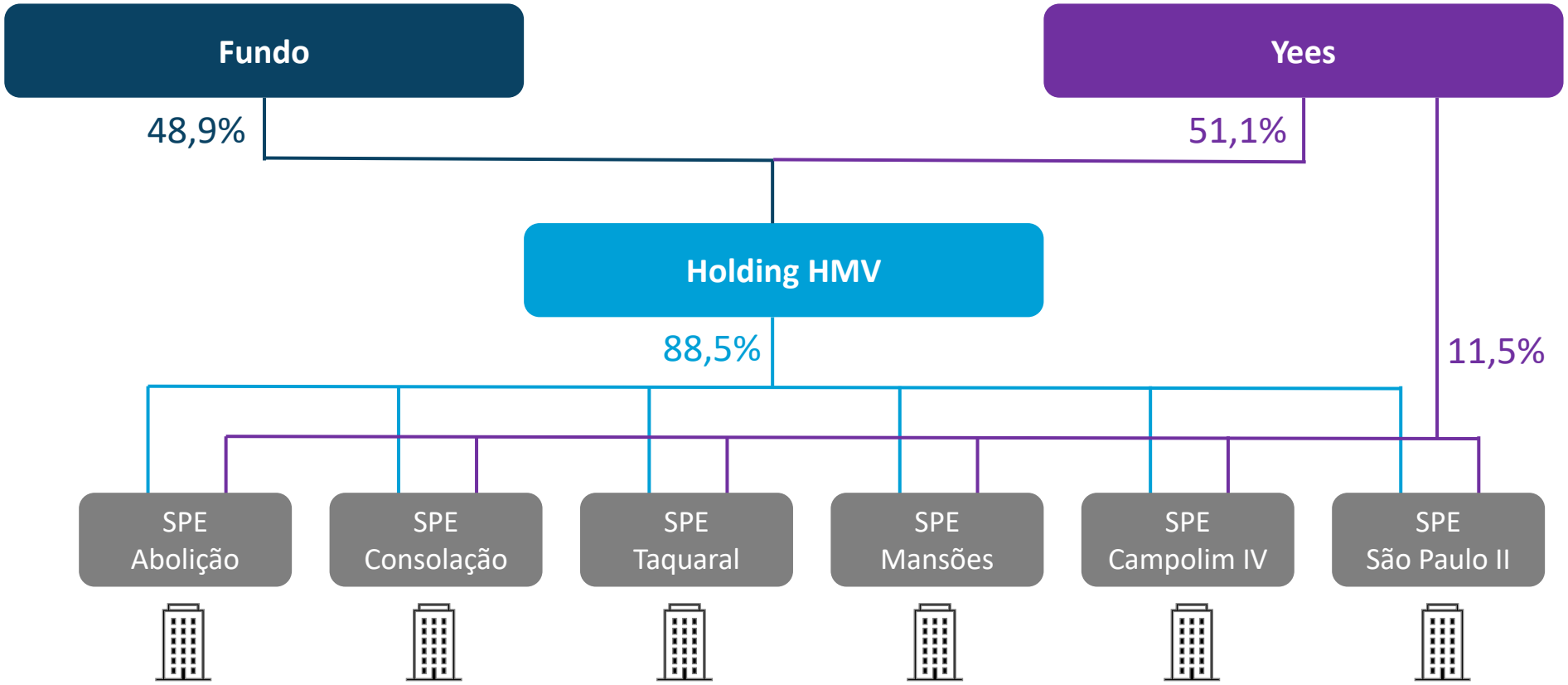
Projetos	Cidade	VGV R$ milhões	TIR a.a. Nominal	Múltiplo vs Capital investido
JR São Paulo II	Sorocaba	R$ 133 mi	32,0%	2,26x
Yees! Mansões	Campinas	R$ 40 mi	30,4%	2,05x
Yees! Taquaral	Campinas	R$ 42 mi	37,3%	1,80x
Yees! Abolição	Campinas	R$ 49 mi	43,8%	2,42x
Yees! Consolação	São Paulo	R$ 52 mi	35,2%	2,23x
Campolim IV	Sorocaba	R$ 49 mi	37,5%	2,14x
Barra Funda*	São Paulo	R$ 48 mi	37,1%	2,32x

Fonte: Yees | Hedge Investments

* O empreendimento será incluído no fundo apenas caso outro empreendimento não seja aprovado em diligência. Não considerado nas informações consolidadas desta página e no estudo de viabilidade.

Estrutura de Investimento

Participação indireta de 43,28% nas SPEs investidas (48,9% x 88,5%)

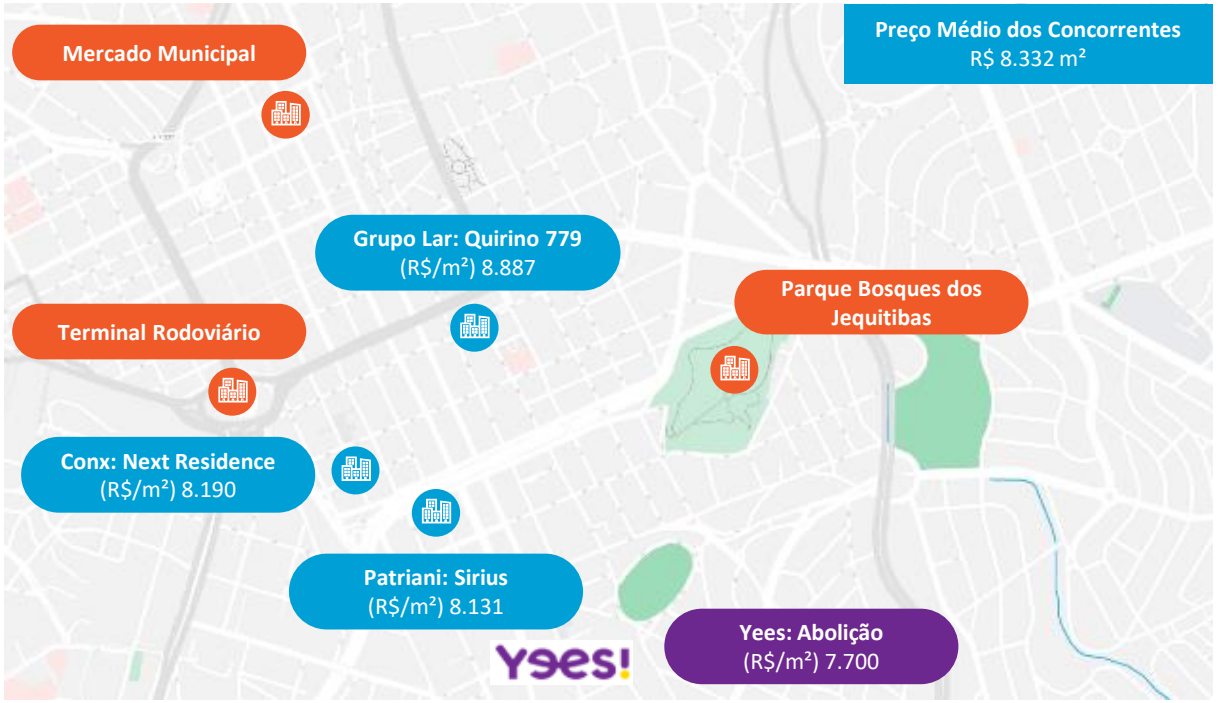


Yees Abolição

Rua Dr. Álvaro Ribeiro

Descrição do Projeto	
Área Construída	11.513 m²
Área Privativa	7.792 m²
Área Descoberta	0 m²
Unidades Próprias	175
Custo de Obra	R$ 21.765.861
VGV	R$ 49.052.552
Resultado	R$ 9.306.141
Margem	22,7%
TIR	43,8%

Campinas - SP



Início Fundo
Dezembro 2023

Lançamento
Setembro 2024

Início Obra
Setembro 2025

Entrega Obra
Setembro 2027

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

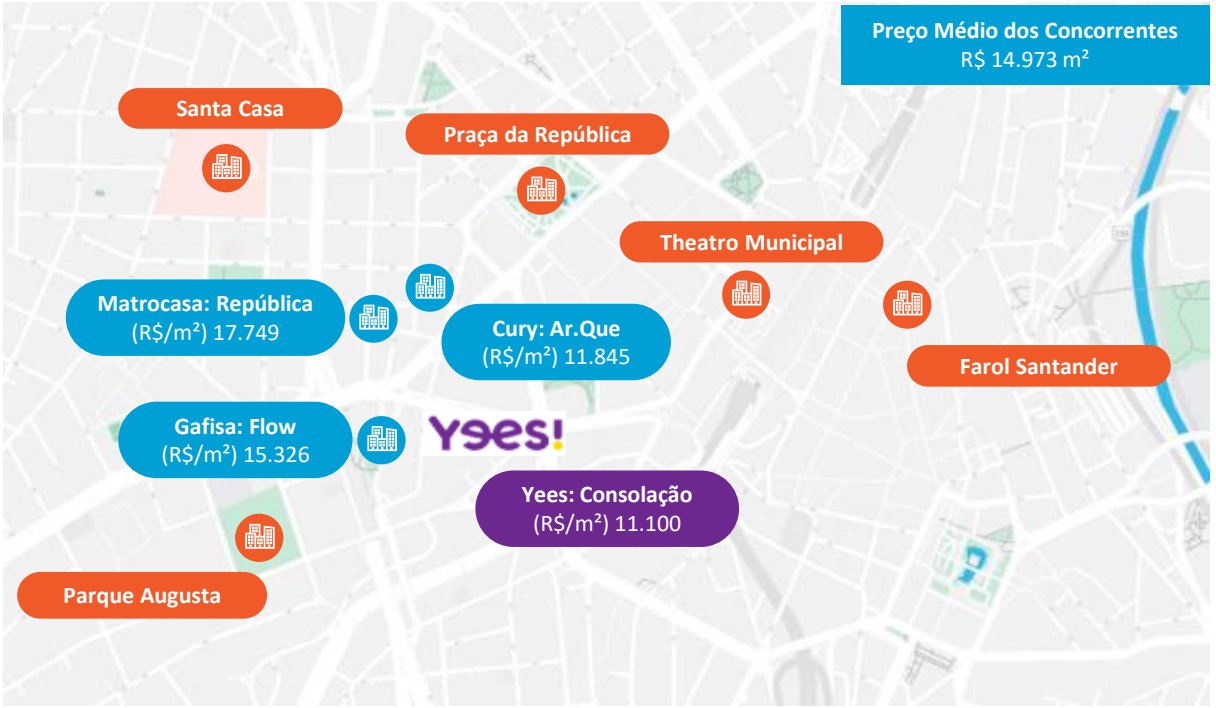
Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees Consolação

Rua da Consolação, 335

Descrição do Projeto	
Área Construída	7.738 m²
Área Privativa	5.484 m²
Área Descoberta	222 m²
Unidades Próprias	208
Custo de Obra	R$ 21.385.256
VGV	R$ 51.607.690
Resultado	R$ 9.864.887
Margem	22,3%
TIR	35,2%

São Paulo - SP



Início Fundo
Dezembro 2023

Lançamento
Setembro 2024

Início Obra
Setembro 2025

Entrega Obra
Agosto 2028

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

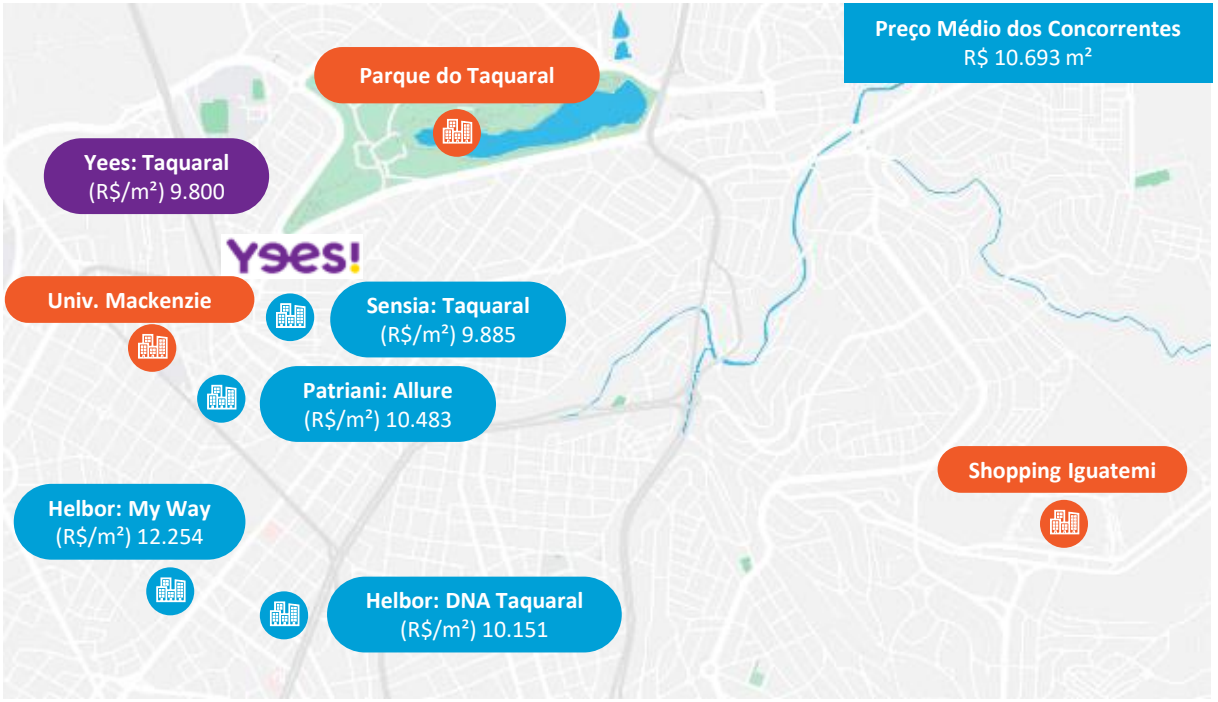
Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees Taquaral

Avenida Monsenhor Gerônimo Baggio, 444

Descrição do Projeto	
Área Construída	8.528 m²
Área Privativa	5.053 m²
Área Descoberta	845 m²
Unidades Próprias	93
Custo de Obra	R$ 18.103.439
VGV	R$ 41.928.976
Resultado	R$ 6.761.528
Margem	19,0%
TIR	37,3%

Campinas - SP



Início Fundo / Lançamento
Dezembro 2023 / Janeiro 2024

Início Obra
Janeiro 2025

Entrega Obra
Janeiro 2027

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

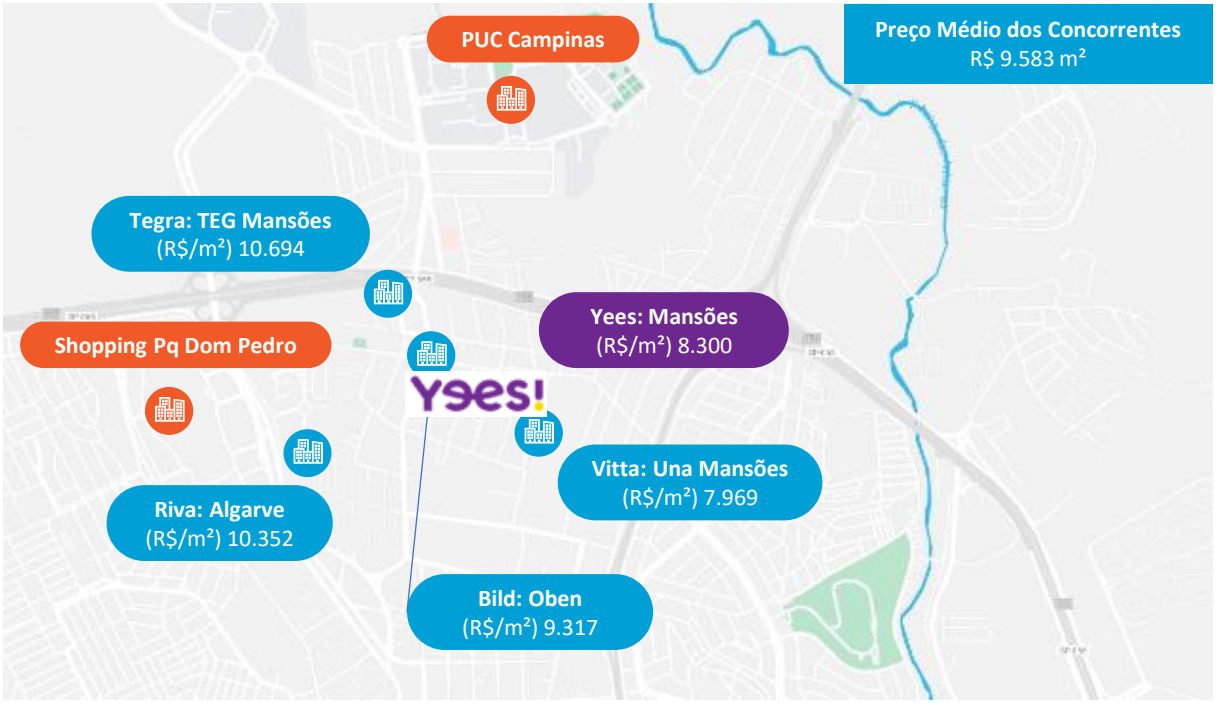
Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees Mansões

Rua João Preda, 215

Descrição do Projeto	
Área Construída	8.581 m²
Área Privativa	5.659 m²
Área Descoberta	564 m²
Unidades Próprias	97
Custo de Obra	R$ 17.385.320
VGV	R$ 39.633.173
Resultado	R$ 6.299.717
Margem	15,5%
TIR	30,4%

Campinas - SP



Início Fundo / Lançamento
Dezembro 2023

Início Obra
Dezembro 2024

Entrega Obra
Dezembro 2026

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

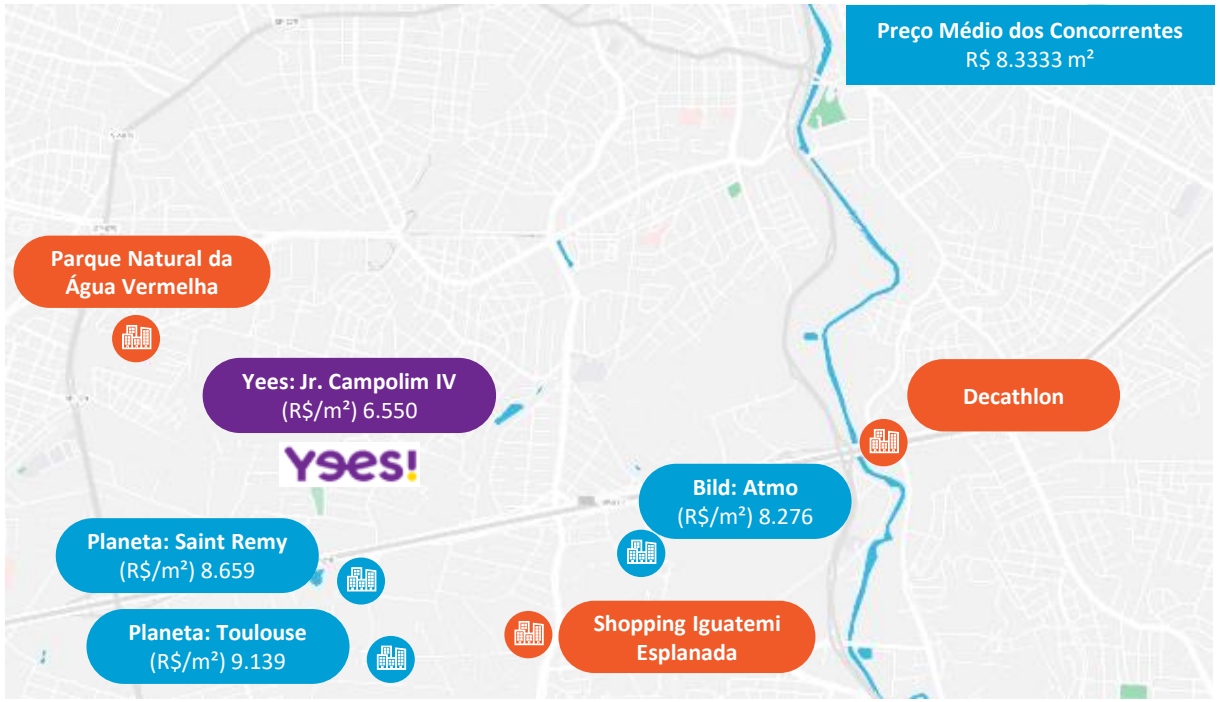
Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees JR. Campolim IV

Rua Elias Rodrigues Claro, 168

Descrição do Projeto	
Área Construída	10.288 m²
Área Privativa	8.325 m²
Área Descoberta	179 m²
Unidades Próprias	143
Custo de Obra	R$ 19.484.302
VGV	R$ 49.019.404
Resultado	R$ 7.646.484
Margem	20,2%
TIR	37,5%

Sorocaba - SP



Início Fundo
Dezembro 2023

Lançamento
Junho 2024

Início Obra
Junho 2025

Entrega Obra
Junho 2027

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

Fonte: Yees | Hedge Investments

JR São Paulo II

Rua Eduardo Sandano, 385 (lote 1)

Descrição do Projeto	
Área Construída	36.617 m²
Área Privativa	24.322 m²
Área Descoberta	602 m²
Unidades Próprias	385
Custo de Obra	R$ 69.254.623
VGV	R$ 132.682.071
Resultado	R$ 19.245.737
Margem	16,2%
TIR	32,0%

Sorocaba - SP

Início Fundo / Lançamento
Dezembro 2023

Início Obra
Dezembro 2024

Entrega Obra
Novembro 2028

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

Fonte: Yees | Hedge Investments

Yees Barra Funda*

Rua Barra Funda, 249 - 257

Descrição do Projeto	
Área Construída	8.463 m²
Área Privativa	6.569 m²
Área Descoberta	0 m²
Unidades Próprias	208
Custo de Obra	R$ 19.870.069
VGV	R$ 47.697.433
Resultado	R$ 8.575.910
Margem	22,1%
TIR	37,1%

São Paulo - SP

Início Fundo
Dezembro 2023

Lançamento
Maio 2025

Início Obra
Maio 2026

Entrega Obra
Maio 2028

Encerramento Fundo
Dezembro 2030

* O empreendimento será incluído no fundo apenas caso outro empreendimento não seja aprovado na fase de diligência.

Fonte: Yees | Hedge Investments

Viabilidade e Resultados

Estudo de Viabilidade e Resultados

Fluxo de Caixa, Cronograma e Resultado Consolidado

Fluxo de Caixa Consolidado	Total	1ª Chamada	Meses 2 a 12	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Chamadas de Capital	- R$ 23,3 mi	- R$ 7,5 mi	- R$ 8,1 mi	- R$ 7,7 mi					-
Devoluções de Capital	R$ 49,9 mi				R$ 8,0 mi	R$ 15,6 mi	R$ 10,3 mi	R$ 7,1 mi	R$ 9,0 mi
Total	R$ 26,7 mi	- R$ 7,5 mi	- R$ 8,1 mi	- R$ 7,7 mi	R$ 8,0 mi	R$ 15,6 mi	R$ 10,3 mi	R$ 7,1 mi	R$ 9,0 mi

- Captação de R$ 30 milhões
- Velocidade de vendas: 40% no 1º ano, 20% no 2º ano, 20% no 3º ano, 10% no 4º ano, 10% no 5º ano
- Considera todos os custos dos projetos e do Fundo, inclusive as taxas de administração e performance
- Chamadas de capital com 33 dias de antecedência
- 1ª chamada em 22-dez-23

TAXA INTERNA DE RETORNO REAL PROJETADA

IPCA +

18,65% a.a.

(líquida de custos e despesas, após taxa de performance)

Fonte: Hedge Investments. Baseado nas premissas apresentadas.

Estudo de Viabilidade – Cenários de Sensibilidade

Sensibilidade por Velocidade de Vendas e Preço de Venda

TIR Líquida Para o Investidor (IPCA +)

(após todas as taxas, inclusive de performance)

Preço	Velocidade de Vendas (1º ano) 30%	40%	50%
-5%	9,86%	12,84%	16,54%
0%	15,87%	**18,65%**	21,86%
+5%	17,58%	22,08%	27,26%

Chamadas de Capital (em R$ milhões)

Preço	Velocidade de Vendas (1º ano) 30%	40%	50%
-5%	R$ 29,7 mi	R$ 26,1 mi	R$ 22,1 mi
0%	R$ 28,1 mi	**R$ 23,3 mi**	R$ 21,5 mi
+5%	R$ 26,6 mi	R$ 23,0 mi	R$ 19,0 mi

Cenários de velocidade de vendas após cada lançamento considerados na análise de sensibilidade:

- Cenário 1: 30% no 1º ano, 20% no 2º ano, 14% no 3º ano, 12% no 4º ano, 12% no 5º ano, 12% no 6º ano
- Cenário 2: 40% no 1º ano, 20% no 2º ano, 20% no 3º ano, 10% no 4º ano, 10% no 5º ano
- Cenário 3: 50% no 1º ano, 24% no 2º ano, 17% no 3º ano, 9% no 4º ano

Fatores de Risco

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 neste material e 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.

Riscos de Mercado – Fatores Macroeconômicos

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, bem como resultar na inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos-Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, a inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos-Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo, os Empreendimentos Alvo e os Cotistas de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades dos Empreendimentos Alvo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Risco

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas 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.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

Riscos Associados ao Desenvolvimento de Obra, Incorporação, Construção e Venda de Imóveis

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas dos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, o Fundo poderá ser especificamente afetado pelos seguintes riscos:
(a) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;
(b) O Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possui participação podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;
(c) O Fundo pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;
(d) O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado pode ficar abaixo do esperado, inclusive em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil ou alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
(e) O preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
(f) Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário (incluindo a construtora responsável pela construção do empreendimento), o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
(g) Alguns terrenos nos quais o Fundo invista, direta ou indiretamente, podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;
(h) A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
(i) A margem de lucro do Fundo pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas;
(j) As garantias de cinco anos prestadas em relação a defeitos estruturais, conforme previsto no Código Civil, podem vir a ser exigidas;
(k) Problemas com os empreendimentos imobiliários que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que o Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possui participação utilizam em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras dos Imóveis, bem como sujeitá-los ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil;
(l) A incorporação de determinados empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo pode estar sujeita ao prazo de carência previsto no artigo 34 e na alínea “n” do art. 32 da Lei nº 4.591/64, dentro do qual será lícito à incorporadora dela desistir; e
(m) Poderá ser instituído patrimônio de afetação nos empreendimentos investidos pelo Fundo e, caso isso ocorra, não será possível transferir os recursos do Fundo alocados no respectivo empreendimento para outro empreendimento também investido pelo Fundo.

Fatores de Risco

A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.
O Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente, qualquer direito real ou imóveis em construção destinados ao desenvolvimento de empreendimentos no setor residencial, preponderantemente, para posterior alienação. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. A construtora e demais prestadores de serviços dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de Dependência da Expertise do Consultor Imobiliário

O desempenho do Fundo dependerá, em grande parte, da expertise do Consultor Imobiliário para identificação de oportunidades e dos seus serviços de acompanhamento e consultoria em relação ao desenvolvimento dos Ativos-Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas para a celebração das operações que tenham como contraparte o Consultor Imobiliário, incluindo mas não se limitando a (i) aquisição, direta ou indireta, de imóveis de propriedade do Consultor Imobiliário; (ii) contratação de construtora e incorporadora; (iii) desenvolvimento de projetos e de marketing; e (iv) corretagem; caso tais operações não sejam aprovadas em assembleia, tais operações não serão realizadas e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pela Gestora em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes aos Ativos-Alvo ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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 podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
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.
O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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,

Fatores de Risco

Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas atualmente na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. Tais requisitos podem ser alterados a qualquer tempo mediante alteração legislativa e não há garantia de que o Fundo atenderá as características necessárias para obtenção dos benefícios fiscais.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da alteração dos critérios e/ou extinção/revogação de benefícios fiscais; (iii) da majoração de alíquotas, e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes; (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Não Atendimento das Condições Impostas para a Isenção Tributária

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. 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 o Administrador 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 no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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 de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Regulamento também pode ser alterado por decisão da assembleia de cotistas que representem os quóruns definidos em Regulamento e tal decisão será vinculante para todos os demais cotistas, por mais que tenham dissentido da decisão.

Fatores de Risco

Risco Regulatório

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

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 CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, 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 nos últimos 4 (quatro) anos. 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.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os adquirentes dos imóveis dos empreendimentos que compõe os Ativos-Alvo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo,, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Riscos Relacionados à Liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as 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 Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Fatores de Risco

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em poucos empreendimentos imobiliários ou em empreendimentos imobiliários situados em uma mesma região, de forma a concentrar o risco da carteira. Não há garantia de investimento nos Ativos-Alvo previstos no Regulamento, os quais ainda se encontram em fase de diligência, avaliação e aprovações. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de insucesso no desenvolvimento dos Ativos-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Flutuações no Valor dos Ativos Integrantes da Carteira do Fundo

O Fundo adquirirá direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento e poderá, em situações extraordinárias, adquirir valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua venda, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Risco Relativo às Novas Emissões

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

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

O Fundo poderá investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, 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 alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis: O Fundo poderá 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 vendidos 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.

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

Fatores de Risco

Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(v) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento, o que poderá acarretar, dentre outros prejuízos: (a) perda dos valores investidos até então; (b) necessidade de restituição dos valores recebidos das vendas até a data da desistência; (c) novos custos com elaboração e aprovação de novo projeto; (d) atraso na percepção de resultados dos Ativos-Alvo.

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

(vii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis 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 imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os adquirentes podem sofrer 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 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.

Fatores de Risco

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 proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. 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.

(ix) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de venda e compra: Os adquirentes das unidades objeto de venda dos Ativos-Alvo podem rescindir os contratos de venda e compra, hipótese na qual será necessário restituir parte dos valores recebidos e não há garantia de tais unidades serão vendidas posteriormente em condições mais vantajosas.

(x) Risco relacionado à aquisição de imóveis: O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xi) Risco de exposição associados à venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

(xii) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

(xiii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar tais imóveis: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá gerar maior concorrência, gerar pressão para redução de valores e impactar a capacidade dos Ativos-Alvo de venderem os imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Fatores de Risco

(xiv) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público: Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xv) Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xvi) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pela construtora ou incorporadora dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xvii) Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

(xviii) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"): A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Fatores de Risco

(xix) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários: Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de venda, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(xx) Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, preponderantemente, por venda de ativos imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos-Alvo que a Gestora considere adequadas.

(xxi) Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir imóveis onerados: Considerando que o Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente imóveis gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em imóveis onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um imóvel venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relacionados ao Financiamento Imobiliário

O financiamento imobiliário é parte fundamental do desenvolvimento imobiliário dos Ativos-Alvo e o Estudo de Viabilidade prevê que parte relevante dos recursos necessários para desenvolvimento dos Ativos-Alvo serão captados via financiamento bancário, especialmente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo -SBPE e Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV. O SBPE é oferecido por instituições financeiras utilizando-se dos recursos captados pela caderneta de poupança. As diretrizes de funcionamento e aplicação dos recursos do SBPE são definidas e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil, em conjunto com o Conselho Monetário Nacional. O PMCMV é um programa do governo federal gerenciado pelo Ministério das Cidades que destina recursos para o financiamento habitacional de baixa renda.

Fatores de Risco

As diretrizes e critérios para aplicação dos recursos poderão ser alterados a qualquer momento e não há garantia de que os Ativos-Alvo estarão aptos a tomar os referidos créditos ou que o financiamento será realizado de acordo com as condições previstas no Estudo de Viabilidade. A alteração da política habitacional pode reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento de obras dos empreendimentos ou mesmo o financiamento para os compradores de imóveis, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças podem impactar negativamente os resultados dos Ativos-Alvos. Em muitos casos os adquirentes das unidades dos Ativos-Alvo também precisam tomar financiamento imobiliário junto ao sistema financeiro e parte importante dos recursos das sociedades investidas pelo fundo advém do repasse de recursos derivados destes financiamentos, quando da conclusão do empreendimento. Não há garantia de que quando da conclusão do empreendimento haverá disponibilidade de financiamento imobiliário para financiar os compradores das unidades, bem como, em quais condições referidos financiamentos estarão disponíveis. Mudanças nas regras de financiamento imobiliário, bem como, alterações de mercado, como aumento da taxa de juros, aumento da inflação, poderão afetar o custo e a disponibilidade de tais financiamentos, o que, consequentemente impactará o resultado dos Ativos-Alvo e do Fundo.

Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos Ativos Alvo ou dificuldades de obtenção de financiamento ou de repasse de financiamento dos adquirentes poderão obrigar o Fundo a aportar recursos adicionais na sociedade investida ou, caso o Fundo não tenha recursos, ter sua participação nos Ativos-Alvo diluída, o que poderá impactar negativamente o resultado esperado.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em ativos financeiros e tais ativos financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários

O investimento nas 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 Cotas.

Risco de Restrição na Negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados. Nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), considerando que a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”) é destinada a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), as cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão e entre o público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão.

Fatores de Risco

Risco de Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento 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 o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Ademais, o Fundo está em sua Primeira Emissão e não possui um histórico de rentabilidade que possa ser avaliado pelo investidor.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo de Duração do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento com prazo determinado, mas existe o risco de ao final do prazo do Fundo não ter sido possível a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, o que poderá acarretar um processo de liquidação forçada de seus ativos ou extensão do prazo de duração do Fundo de forma que o retorno esperado pelo Cotista pode não ser o esperado e no prazo esperado.

Risco Jurídico

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.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista e poderá ser igualmente impactado adversamente por decisões judiciais em ações coletivas ou de controle concentrado de constitucionalidade referentemente ao fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS e normas de programas habitacionais incentivados. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de sua elaboração 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 ou desatualizadas.

Fatores de Risco

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento.

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

Riscos de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.
Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de prestações inadimplidas, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos adquirentes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para nova venda após retomada do imóvel.

Risco de Disponibilidade de Caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Cobrança, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Fatores de Risco

Riscos de o Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo e a Responsabilidade Limitada dos Cotistas

Caso o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente (i) por quaisquer credores do Fundo, (ii) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, ou (iii) pela CVM. Os prestadores de serviço do Fundo, em especial o Administrador e o Gestor não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, tampouco por eventual Patrimônio Líquido negativo decorrente dos investimentos realizados pelo Fundo. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram regulamentadas pela CVM, nem foram sujeitas à revisão judicial. Caso (i) referidas inovações legais sejam alteradas; ou (ii) o Fundo seja colocado em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo para fazer frente ao patrimônio negativo, em valor superior ao valor das Cotas por ele detidas.

Riscos Decorrente da Possibilidade da Entrega de Ativos do Fundo em Caso de Liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos Relativo à Não Substituição do Administrador, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Resolução CVM 175/22. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Operacional

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pela Gestora, respectivamente, 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.

Risco de Governança.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o Prestador de Serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do Prestador de Serviço; (c) partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto, nesses dois últimos casos, quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o Artigo 9 do Anexo III da Resolução CVM 175/22. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas.

Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Propriedade das Cotas e Não dos Ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Fatores de Risco

Propriedade das Cotas e Não dos Ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Risco Jurídico

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.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista e poderá ser igualmente impactado adversamente por decisões judiciais em ações coletivas ou de controle concentrado de constitucionalidade referentemente ao fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS e normas de programas habitacionais incentivados. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de sua elaboração 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 ou desatualizadas.

Contatos

ADMINISTRADOR

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

dtvm@hedgeinvest.com.br | jurídico@hedgeinvest.com.br
Tel: (11) 5412-5400

COORDENADOR LÍDER

Felipe Brambilla Freitas

distribuicao@hedgeinvest.com.br | jurídico@hedgeinvest.com.br
Tel: (11) 5412-5400

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente. 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. A administradora 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 pela administradora 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, se houver, 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.

hedge.
INVESTMENTS

Av. Brig. Faria Lima 3600, 11º andar, cj 112
Itaim Bibi, São Paulo, SP, 04538-132

hedgeinvest.com.br