MATERIAL PUBLICITÁRIO

HPDR11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DAS SUBCLASSES SÊNIORES E SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DO

HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

NO VALOR DE, INICIALMENTE,

R$ 180.000.000,00

(cento e oitenta milhões de reais)

Tipo ANBIMA: Tijolo / Desenvolvimento / Gestão Ativa / Residencial

hedge. INVESTMENTS

ADMINISTRADOR e COORDENADOR LÍDER

ORIZ ASSESSORIA

COORDENADOR

hedge. INVESTMENTS paladin realty

CO-GESTORES

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

O investimento no Fundo se trata de um investimento de risco. O presente material publicitário não deve se confundir com o Prospecto.

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

Disclaimer

Este material publicitário **("Material Publicitário")** foi preparado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder **("Coordenador Líder"),** pela Oriz Assessoria Financeira Ltda. **("Coordenador")**, pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo **("Gestora"),** e pela PRPARTNERS Brasil Gestão de Recursos e Consultoria Ltda. **("Cogestora"),** com finalidade exclusivamente informativa, para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas **("Cotas")** da 1ª (primeira) emissão do **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL 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 Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelas Cogestoras e pelo Fundo e não implica, por parte dos Coordenadores, 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 Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores **("Investidores")** devem ler o regulamento do Fundo **("Regulamento"),** em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, 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 Publicitário são baseadas, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas das Cogestoras. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelas Cogestoras e outras fontes do setor. O Fundo, as Cogestoras e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

Disclaimer

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, que conterá 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. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenadores e pelas Cogestoras. Os documentos da Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Administradora, aos Participantes Especiais, às Cogestoras, à CVM ao Fundos.NET e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em seus respectivos sites.

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

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

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

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL 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 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 à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

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

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

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

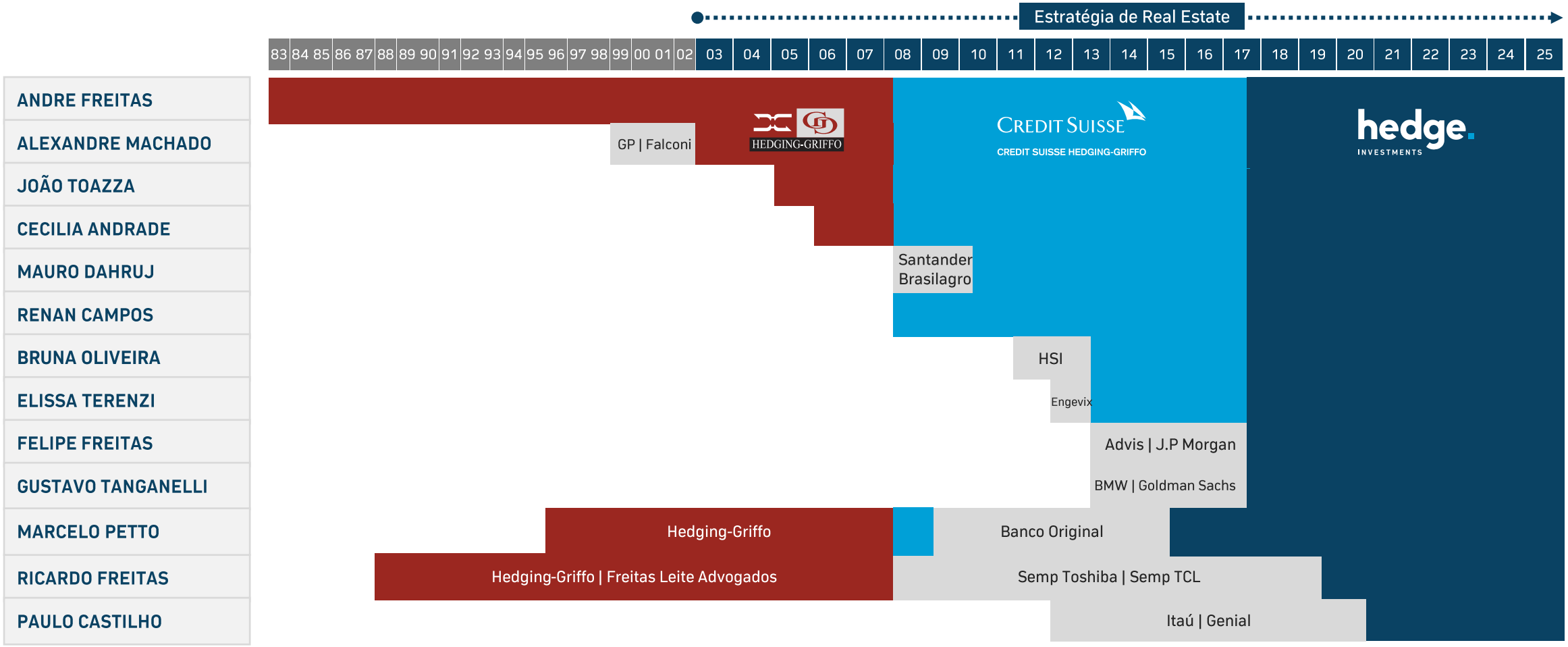
hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Hedge Investments – Quadro de Sócios

Equipe trabalha junto há mais de 22 anos



Fonte: Hedge Investments

Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócio

André Freitas
CEO e CIO

Equipe de 59 pessoas

GESTÃO

João Toazza
Corporativo
e Logística

Elissa Terenzi
Corporativo
e Logística

Mauro Dahruj
FOFII e CRI

Renan Campos
FOFII e CRI

Alexandre Machado
Shopping Centers

Bruna Oliveira
Shopping Centers

Gustavo Tanganelli
Shopping Centers

Marcelo Petto
Multimercado

ADMINISTRAÇÃO

Cecilia Andrade, CFA
Administração
Fiduciária

DISTRIBUIÇÃO

Felipe Freitas, CFA
Distribuição

JURÍDICO, COMPLIANCE E RISCO

Ricardo Freitas
COO, Jurídico,
Risco e
Compliance

Paulo Castilho
Jurídico

Fonte: Hedge Investments

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

Hedge Investments – Grade de Produtos

Hedge Investments
R$ 9,8 bi

Real estate R$ 9,2 bi				Alternative R$ 0,6 bi
Shopping centers	Valores mobiliários	Logística	Corporativo | Residencial	Multimercado/Agro
R$ 4,2 bi	**R$ 2,4 bi**	**R$ 1,6 bi**	**R$ 1,1 bi**	**R$ 0,6 bi**
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	**HFOF11** Hedge TOP FOFII 3	**HLOG11** Hedge Logística	**HAAA11** Hedge AAA	**HAI FIM CP** Alternative Investments
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	**HREC11** Recebíveis Imobiliários	**HGBL11** Hedge Brasil Logístico	**CJCT11** Cidade Jd. Cont. Tower	**PREV REAL ESTATE FIM** Prev Icatu
FIGS11 General Shopping	**SEED11** Hedge Seed FII	**PQAG11** Parque Anhanguera	**HOFC11** Hedge Office Income	**HCRA11** Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza	**TOP FOF FIM** FoF Imobiliário	**HDEL11** Desenv. Logístico[1]	**PRSV11** Presidente Vargas	**FIAGRO PART** Multiestratégia
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro		**HRDF11** Hedge Realty	**HDOF11** Hedge Design Offices[1]	
FLRP11 Hedge Floripa Shopping			**YEES11** Habitações Econômicas	
FVPQ11 Via Parque Shopping				

Fonte: Hedge Investments. Considera valores patrimoniais. [1] recursos subscritos. Agosto de 2025

Estrutura *full service* 100% independente

Solução completa para prestação de serviços

Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária

Administração Fiduciária

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

Distribuição

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

Custódia

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

Controladoria

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

Escrituração

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

Maiores informações disponíveis em www.hedgeinvest.com.br

Estrutura Organizacional

Equipe de Gestão

Comitê de Investimentos

André Freitas
CEO e CIO
- 42 anos de carreira
- Fundador Hedging-Griffo (1983)
- Criou área de Real Estate (2003)
- Fundador Hedge (2016)

João Toazza
Sócio fundador
- 20 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2005
- Engenharia de Produção (USP)
- Pós em Finanças (FGV)

Elissa Terenzi
Sócia
- 13 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2012
- Dupla graduação em Engenharia Civil e Arquitetura (USP)

Equipe

Gabriella Torres
Engenharia
- 15 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2016
- Engenharia Civil (USP)

Rafael Pini
Engenharia
- 16 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2021
- Engenharia Civil (USP)
- Pós em Infraestrutura (FGV)

Marina Cury
Financeiro
- 14 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2019
- Economia (PUC)

Mateus Guillén
Engenharia
- 7 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2022
- Engenharia Civil (PUC/RJ)

Beatriz Dionizio
Engenharia
- 7 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2022
- Engenharia Civil (PUC/Camp)

Fonte: Hedge Investments e LinkedIn

Hedge Investments – Projetos de Desenvolvimento

CSHG REALTY BC FIP

Início: 01/12/2003

Encerramento: 04/10/2011

Ativos: 4 projetos residenciais

Participação Hedge: 44% em média

Capital investido: R$ 27,1M

TIR: IGP-M + 19,70%

CSHG REALTY BC II FIP

Início: 06/07/2005

Encerramento: 04/10/2011

Ativos: 5 projetos residenciais

Participação Hedge: 52% em média

Capital investido: R$ 25,2M

TIR: IGP-M + 20,20%

Hedge Paladin Design Offices FII

Início: 14/06/2021

Encerramento: Em andamento

Ativos: 4 prédios boutique

Participação Hedge: 92% em média

Capital comprometido: R$ 337M

TIR: Em andamento

Hedge Desenvolvimento Logístico

Início: 09/07/2022

Encerramento: Em andamento

Ativos: 1 condomínio logístico

Participação Hedge: 85%

Capital investido: R$ 84M

TIR: Em andamento

Hedge Yees Habitações Econômicas FII

Início: 15/02/2024

Encerramento: Em andamento

Ativos: 6 projetos residenciais

Participação Hedge: 43,28%

Capital comprometido: R$ 30M

TIR: Em andamento

Maiores informações disponíveis em www.hedgeinvest.com.br

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

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Paladin Realty | Histórico e Track Record

Com sede em Los Angeles e escritórios em Brasil, México, Peru e Colômbia, a Paladin conta com equipes locais altamente especializadas, garantindo expertise nos mercados em que atua. Seu portfólio abrange uma ampla gama de segmentos, incluindo escritórios, empreendimentos residenciais para venda, *multifamily, student housing, senior living,* logística e hotéis.

Ao longo de sua trajetória, a empresa desenvolveu um expressivo volume de empreendimentos em diversos países da América Latina, além dos Estados Unidos, totalizando mais de US$ 8 bilhões em investimentos. Nos últimos 20 anos, a Paladin tem sido referência na adoção das melhores práticas de governança ambiental, social e corporativa (ESG) em todas as suas plataformas de investimento.

U.S.

- 90 ativos
- +15.000 unidades
- $1 bi custo total

Latam

- 218 ativos
- +38.000 unidades
- $6 bi custo total

- + US$ 8 bilhões investidos
- + 2,5 milhões de m² desenvolvidos
- + 50.000 unid. residenciais entregues
- Melhores práticas ESG

Paladin Realty | Equipe Brasil

Randall Loker
Managing Director
Latin America CIO

Fernanda Rosalem
Head de Investimentos

Helena Galves
Head de Captação e RI

Bárbara dos Santos
Head Administrativo

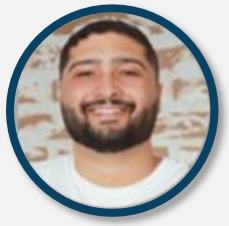
Tatiane Tirabassi
Head de Compliance e
Controles internos

Filipe Soares
Head de Projetos e
Construções

Ricardo Rinaldi
Head de Originação

Ricardo Raoul
Managing Director e
Head do Brasil

Pedro Ripper
Gerente de
Investimentos



Felipe Sampaio
Analista de
Originação

Nícolas de Paulo
Coordenador
Jurídico

Rogério Santos
Gerente de Projetos
e Construções

João Machado
Analista de
Originação

Paladin Realty | Projetos residenciais concluídos

Onze22

- Vila Madalena, SP
- 245 unidades

You, Perdizes

- Perdizes, SP
- 143 unidades

Core Pinheiros

- Pinheiros, SP
- 536 unidades

ARQ Vila Mariana

- Vila Mariana, SP
- 333 unidades

You, Harmonia

- Vila Madalena, SP
- 216 unidades

O portfólio completo de projetos desenvolvidos pela Paladin Realty no Brasil, Estados Unidos e outros países da América Latina, bem como todos os segmentos imobiliários de sua atuação, estão disponíveis no site www.paladinrp.com.br.

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

Paladin Realty | Projetos econômicos concluídos

Parque da Serra

- Taboão da Serra
- 964 unidades

Art Home

- Osasco
- 378 unidades

Dolce Vita

- Pirituba, SP
- 788 unidades

Marajoara

- Jardim Marajoara, SP
- 204 unidades

Mais SBC

- São Bernardo do Campo
- 633 unidades

O portfólio completo de projetos desenvolvidos pela Paladin Realty no Brasil, Estados Unidos e outros países da América Latina, bem como todos os segmentos imobiliários de sua atuação, estão disponíveis no site www.paladinrp.com.br.

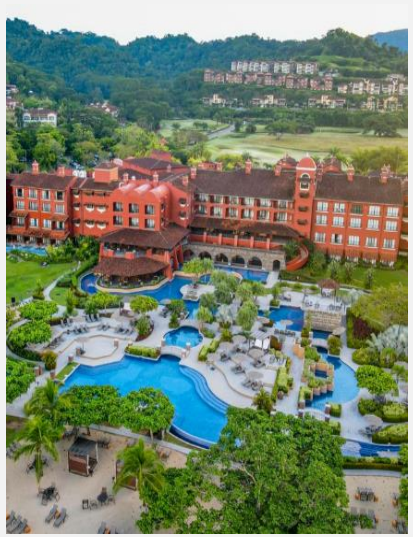
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Paladin Realty | Projetos LATAM e EUA concluídos

CORPORATIVO

- Torre Norte
- Cidade do México, México
- Área Locável: 25.000m2
- Leed Gold

HOTEL



- Los Suenos
- Herradura, Costa Rica
- Projeto hoteleiro e residencial
- Hotel com 202 quartos e 620 casas.

MULTIFAMILY

- 33DC
- Bogotá, Colômbia
- Edifício de uso misto (Student housing)
- 680 unidades

LOGÍSTICA

- FedEx
- Arkansas, EUA
- Galpão Logístico AAA
- Área Locável: 32.800m2

RESIDENCIAL

- Malecon Cisneros
- Lima, Peru
- Residencial
- 40 unidades

O portfólio completo de projetos desenvolvidos pela Paladin Realty no Brasil, Estados Unidos e outros países da América Latina, bem como todos os segmentos imobiliários de sua atuação, estão disponíveis no site www.paladinrp.com.br.

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

Paladin Realty | Compromisso com práticas ESG

Nos últimos 20 anos, a Paladin Realty tem se dedicado à conformidade e implantação de melhores práticas ambientais, sociais e de governança (ESG), sintonizadas com a boa gestão de suas plataformas de investimentos. Para que nosso compromisso com a sustentabilidade seja significativo, é fundamental que ele esteja totalmente integrado ao nosso processo de investimento. A Paladin está empenhada em garantir, por meio de seus esforços de *due diligence*, monitoramento e supervisão, que suas atividades comerciais sejam implementadas de acordo com as melhores práticas do setor.

2004
Se inicia a jornada ESG da Paladin com os compromissos da IFC & DFC com o Fundo Latam II

2013
Paladin contrata AECOM para desenvolver o Plano de Prevenção e Combate a Incêndio

2015
Paladin transforma políticas ESG individuais em um Plano Master de ESG abrangente

2020
Paladin obtém o primeiro financiamento verde para construção (Plano Empresarial Verde), pelo banco Itaú no Brasil

2021
Paladin certifica o primeiro projeto residencial EDGE Zero Carbono do mundo; homenageado como EDGE Champion pela IFC

2021
Paladin se junta ao Pledge Wall da IFC para a reunião da COP26

2022
Paladin ultrapassa a marca de US$ 100 milhões em capital investido em projetos certificados pela EDGE

2023
Paladin é premiada novamente como EDGE Champion, e também recebe prêmio IFC em São Paulo por compromisso com a sustentabilidade no Brasil

Paladin Realty | ESG na prática

Excellence In Design For Greater Efficiencies

A Paladin já obteve a certificação EDGE para 23 projetos no Brasil, Colômbia, México, Peru e Costa Rica, investindo quase US$ 110 milhões em capital, incluindo o primeiro projeto residencial EDGE Zero Carbono do mundo fora da Cidade do México. A Paladin Realty foi nomeada "Campeã EDGE" várias vezes pela IFC – International Finance Corporation, em reconhecimento à sua excelência no desenvolvimento de projetos sustentáveis e de carbono zero.

Projetos	Unidades	Economia de Energia	Economia de água	Economia de Materiais	Economia Anual de CO2 (Ton)	Economia anual de água (m3)	Economia Anual de energia (KWh)	Metro²	Equity Investido (USD)
23 Projetos	6.581	31%	32%	57%	3,566	306.809	8.756.484	522.425	108.784.760

O FUNDO NÃO POSSUI POLÍTICA DE INVESTIMENTOS QUE BUSCA ORIGINAR BENEFÍCIOS AMBIENTAIS, SOCIAIS OU DE GOVERNANÇA.

Para mais informações, acesse www.paladinrp.com.br, onde é possível encontrar o Annual Report ESG 2023 com detalhes sobre a atuação da Paladin Realty.

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

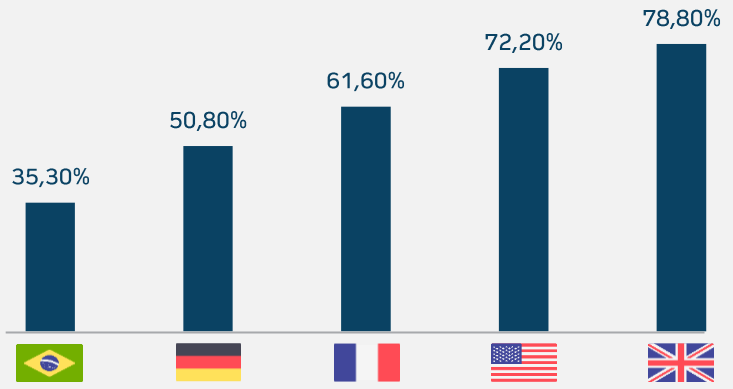
Dados Macroeconômicos

As taxas médias de financiamento imobiliário são **menos sensíveis às variações da Selic**, devido ao uso de recursos subsidiados como FGTS/SBPE.

Baixa alavancagem – relação Financiamento Imobiliário PIB mais favorável no Brasil, em comparação a outros países

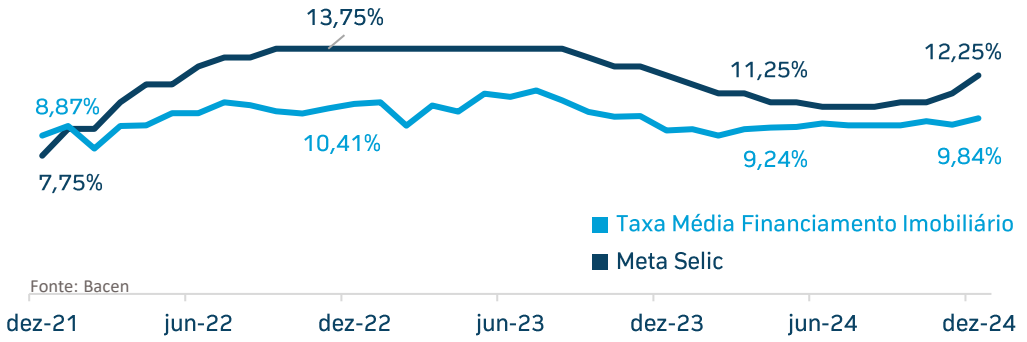
Empregabilidade positiva em 2025, e o aumento do ganho real dos trabalhadores deve impulsionar o crescimento do mercado imobiliário, principalmente no segmento econômico

Financiamento Imobiliário/PIB (%) – 1º TRI 2024

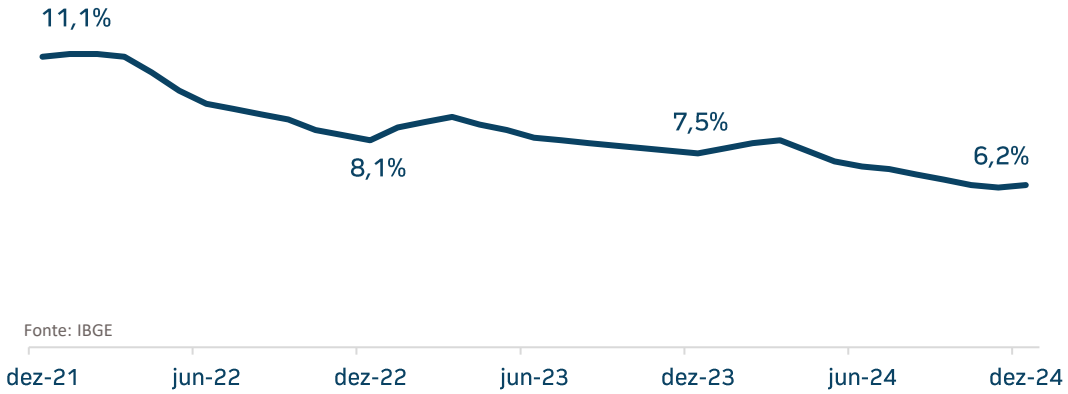


Fonte: Trading Economics, Bacen, European Mortgage Federation e Federal Reserve Bank of NY

Meta SELIC x Taxa Média de Financiamento Imobiliário



Taxa de Desemprego - Brasil

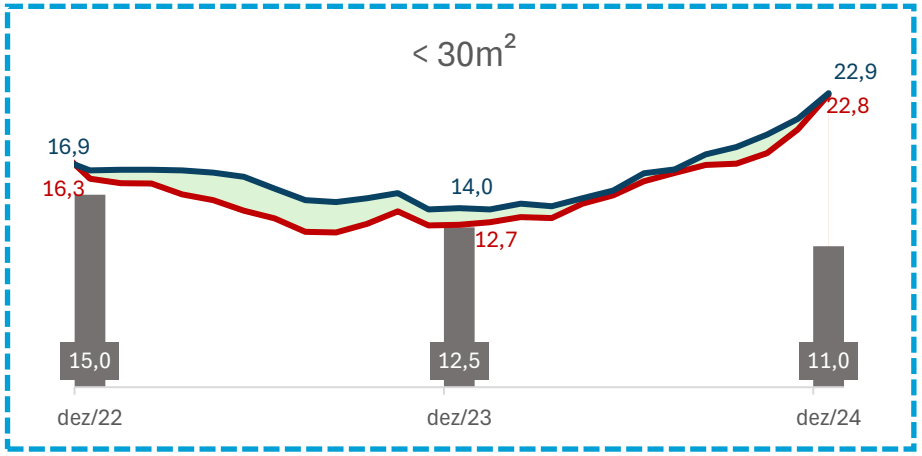


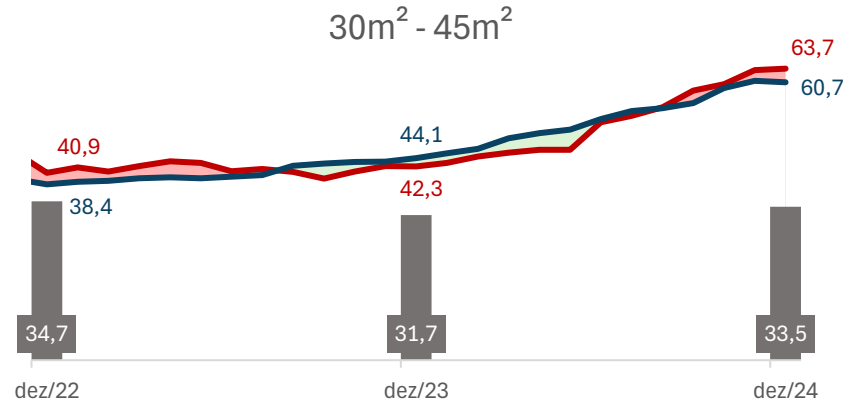
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

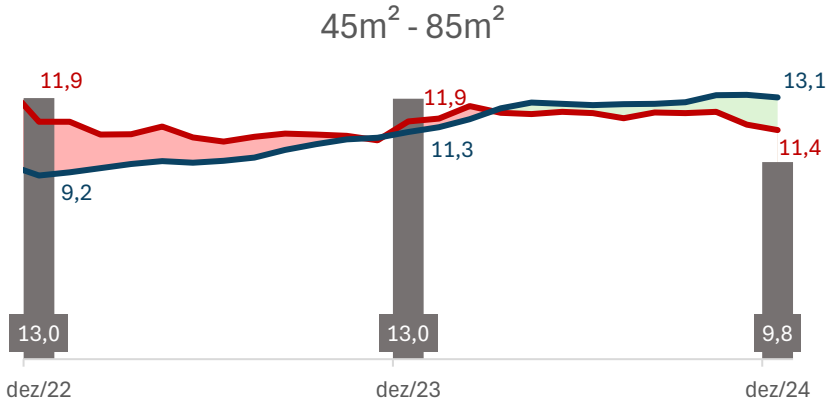
Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque (últimos 12 meses, em milhares)

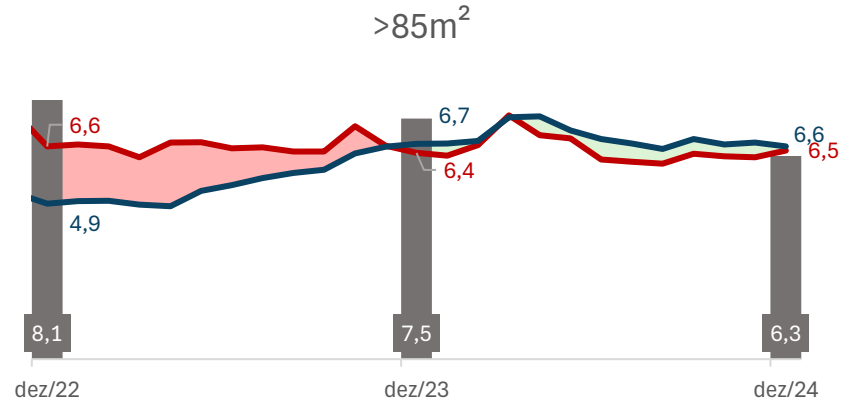
Unidades com menos de 30 m² tem sido destaque em vendas e redução do estoque

Foco de atuação do Fundo









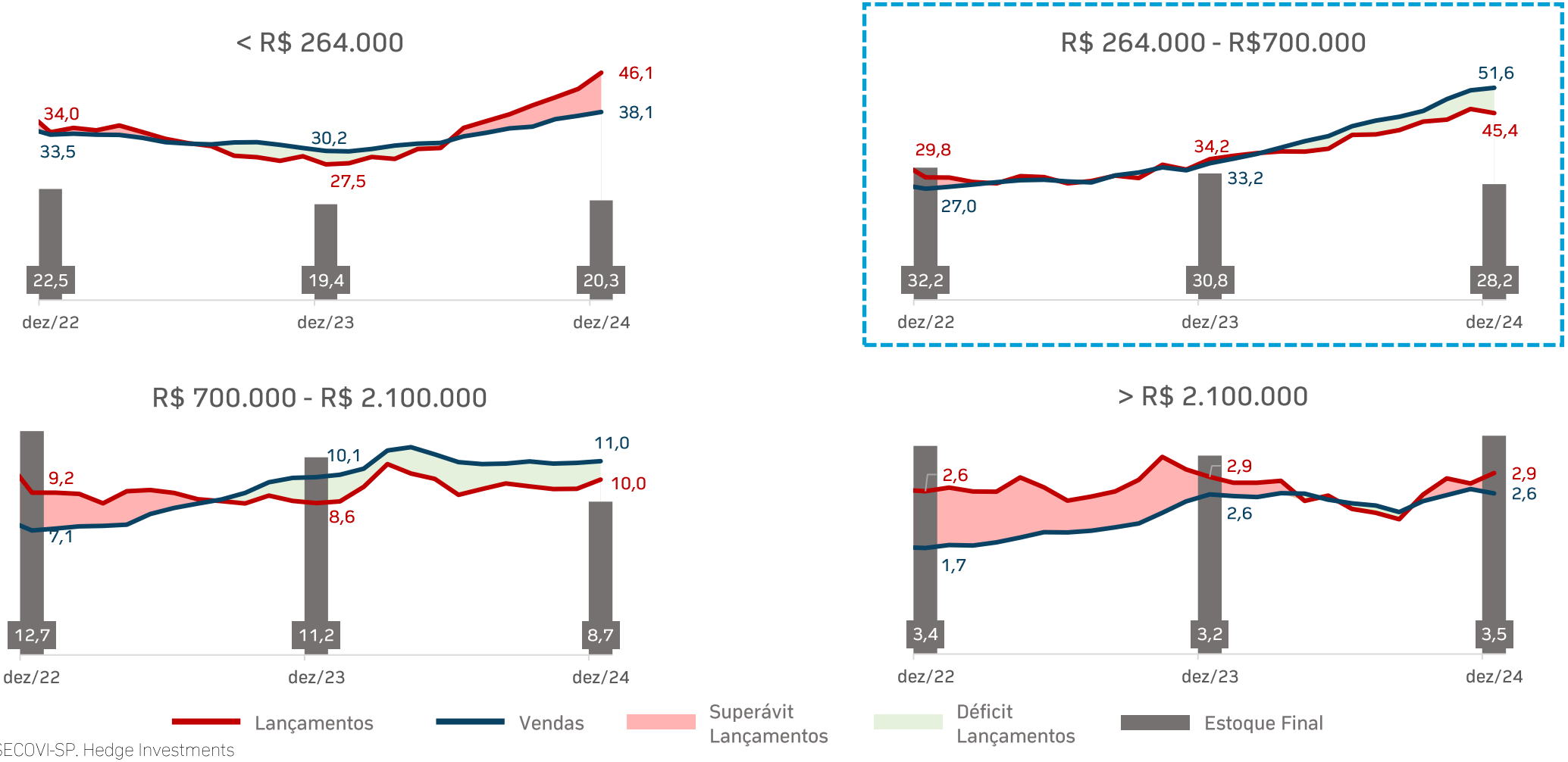
Lançamentos | Vendas | Superávit Lançamentos | Déficit Lançamentos | Estoque Final

Fonte: SECOVI-SP. Hedge Investments

Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque (últimos 12m, em milhares)

Unidades de R$ 264k – R$ 700k tem sido destaque em vendas e redução do estoque

Foco de atuação do Fundo



Fonte: SECOVI-SP. Hedge Investments

Cobertura da Mídia

hedge. INVESTMENTS paladin realty

Microapartamentos: minoria nesse tipo de imóvel, população 50+ de São Paulo vê vantagens em morar em espaços de até 35 m²

O g1 conversou com três idosos que optaram por viver em uma residência com até 35 m². Decisão vai na contramão de achados de empresa do setor, que apontam maioria de apartamentos pequenos ocupados por jovens.

Por Aline Freitas *, g1 SP — São Paulo
27/01/2025 05h02 · Atualizado há 2 semanas

Investimentos

Apartamentos studio dominam o mercado: dá para ganhar dinheiro com eles?

Em bairros nobres, metro quadrado para venda pode chegar a R$ 25.581, bem acima do verificado em unidades com 2 ou 3 quartos

São Paulo, o império da kitnet: mais de 80% das vendas têm até 45m²

Lançamentos também se concentram em imóveis compactos mesmo após mudança no plano diretor

Por Felipe Frisch — São Paulo
17/02/2025 18h31 · Atualizado há um dia

Os Studios em São Paulo estão movimentando o mercado imobiliário, principalmente por conta da crescente demanda por esse tipo de empreendimento. Saiba mais detalhes sobre o aumento da oferta de Studios na cidade.

O impacto dos **studios em São Paulo** tem se mostrado cada vez mais notável. Com a crescente demanda por esse tipo de empreendimento, há um aumento na oferta de studios na cidade, influenciando a dinâmica do mercado imobiliário.

14 de janeiro de 2025 | Tempo de leitura: 5 min

Pesquisa comprova maior rentabilidade do investimento em apartamentos studios

Tendência mundial, os apartamentos studios chegam a ter retorno de 0,54% ao mês sobre o capital investido, segundo pesquisa do Quinto Andar. Saiba mais neste artigo.

Fonte: https://einvestidor.estadao.com.br/investimentos/apartamento-studio-compacto-mercado-imobiliario-investimentos; https://porte.com.br/blog/2024/04/o-impacto-dos-studios-residenciais-no-mercado-imobiliario-em-sao-paulo; https://blog.setin.com.br/apartamentos-studios-tem-maior-rentabilidade; https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/27/microapartamentos-minoria-nesse-tipo-de-imovel-populacao-50-de-sao-paulo-ve-vantagens-em-morar-em-espacos-de-ate-35-m.ghtml; https://pipelinevalor.globo.com/mercado/noticia/sao-paulo-o-imperio-da-kitnet-mais-de-80percent-das-vendas-tem-ate-45m.ghtml

Estrutura de *Funding*

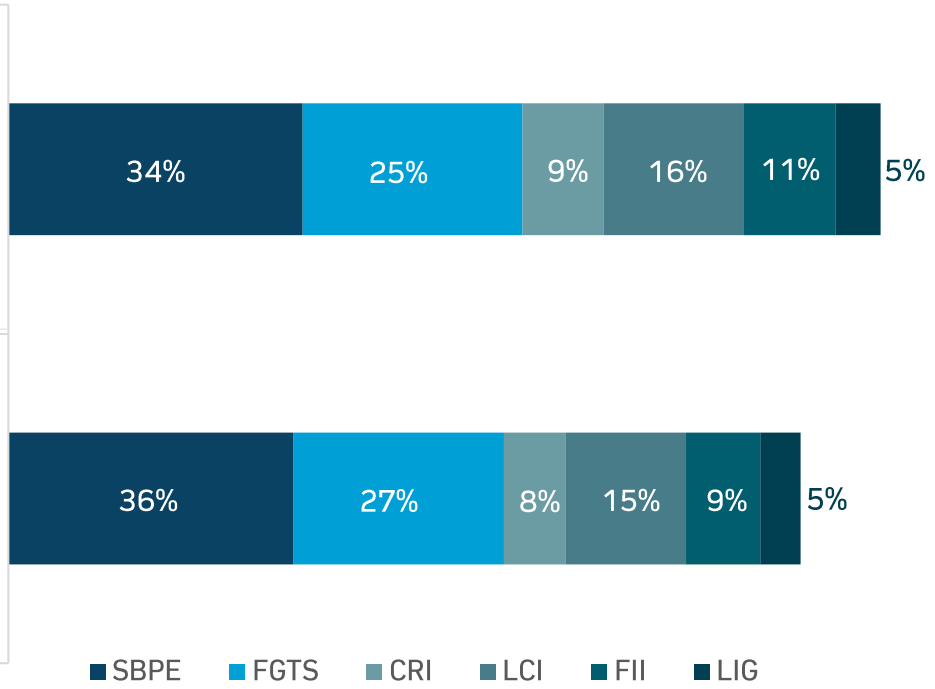
Julho/2024
SFH = R$ 1.334 Bi
(SBPE+FGTS)

Total de **R$ 2,26 Tri**

Julho/2023
SFH = R$ 1.286 Bi
(SBPE+FGTS)

Total de **R$ 2,06 Tri**

Variação SFH
4% ▲



Variação Total
10% ▲

A **disponibilidade de *funding*** continua robusta. Aproximadamente 63% dos recursos provenientes do SBPE/FGTS e novas fontes de financiamento (CRI, LCI, FII, LIG) passando de 37% para 41% do volume financiado (produção e aquisição).

Fonte: Secovi/SP

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

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Tese de investimento

Pilares do segmento imobiliário econômico em São Paulo

1

MERCADO RESIDENCIAL AQUECIDO

- Vendas no segmento econômico em 2024 foram 63% superiores em relação a 2023[1].
- Vendas nos demais segmentos cresceram 4% no mesmo período[1].

2

MUDANÇAS NO PLANO DIRETOR

- Atualização no Plano Diretor (lei nº 17.975/2023) e Lei de Zoneamento (lei nº 8.177/2024) favoreceram os empreendimentos que se enquadram nos critérios estabelecidos no programa MCMV, com unidades residenciais compactas (HIS e HMP).

3

ALTERAÇÃO NO MCMV

- Atualização positivas dos parâmetros do programa como aumento do subsídio, corte nos juros, elevação no teto dos preços e implantação de incentivos para aquisição de unidades por investidores, com obrigação, estabelecida em lei, de destinação por 10 anos.

IMPACTOS NO RESULTADO

Aumento do potencial construtivo (~+40%)

Aprovações simplificadas

Custos de produção mais competitivos

Maior público consumidor

Proibição de unidades NR para moradia (menos oferta de apartamentos compactos)

Curva de vendas aceleradas

Impactos positivos no retorno

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty [1] Dez/24, Acumulado 12 meses, em valor global vendido (INCC-DI). Fonte: Secovi

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

Estudo de Caso: Projeto Mario Amaral

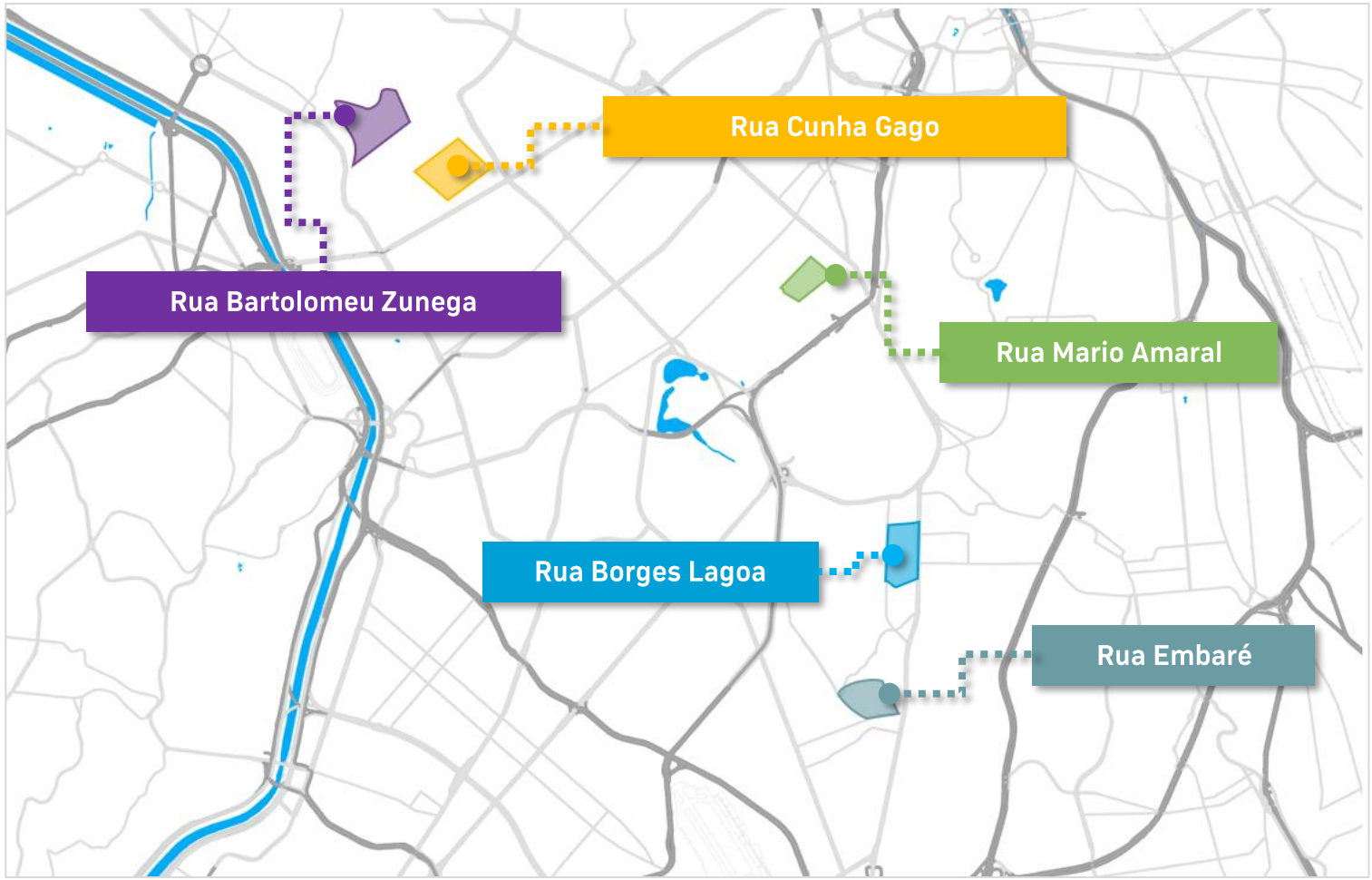
Reestruturação do projeto após nova Lei de Zoneamento

	Estudo de Viabilidade Lei 16.402/2016	Reestruturação do Projeto	Revisão da Viabilidade Lei 18.081/2024	
Potencial construtivo	5,30x	Inclusão de HIS, HMP, cota solidariedade e incentivo a projetos sem vagas, resultado em maior diluição do custo do terreno	6,71x	+ 26,6%
Custo de Obra (área privativa)	R$ 8,4 k/m²	Remoção do subsolo, mudança de alvenaria convencional para estrutural, readequação das áreas comuns, maior eficiência construtiva	R$ 5,7 k/m²	- 32,1%
Outorga + Soft Costs	R$ 21,4 milhões	Redução do custo de outorga pelo enquadramento como habitação de interesse social	R$ 12,4 milhões	- 40,1%
VGV / m²	R$ 26,5k/m²	Viabilização do projeto com redução do valor em R$ / m²	R$ 20,3 k/m²	- 23,4%

*Não é fisicamente possível aumentar a área privativa do projeto, devido aos recuos laterais.

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

Características dos Projetos



Tipologia

Unidades de 24 m² a 32 m²

Valor de Venda (da unidade)

R$ 350.000 a R$ 600.000

Localização

Regiões centrais da cidade de São Paulo como Pinheiros, Paraíso, Vila Clementino, Vila Olímpia, dentre outros, próximos a estações de metrô e/ou corredores de ônibus

Habitações de Interesse Social

Parte das unidades destinadas a HIS e HMP

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Lançamentos nas regiões de prospecção

Projetos	Yep Estação Pinheiros (You, inc)	QG Faria Lima (You, inc)	Living Full Pinheiros Living (Cyrela)	25H by Living Living (Cyrela)	My One Vila Clementino (One Innovation)	Ori Praça da Árvore (Paes & Gregori)
Bairro	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Vila Clementino	Vila Clementino	Praça da Árvore
Lançamento	09/2024	06/2024	04/2024	11/2024	12/2023	09/2024
Tipo	1D – 24 m² 1D – 28 m²	1D – 24 m² 1D – 29 m²	1D – 24 m² 1D – 29 m²	1D – 19 m² 1D – 24 m² 1D – 37 m²	1D – 26 m² 1D – 29 m² 2D – 45 m²	2D – 34 m² 2D – 1V – 42 m²
Unidades	393	320	620	593	279	203
% Vendido	100%	100%	100%	60%	100%	80%
Preço de vendas	15k/m² (HIS) 17,5k/m² (R2v)	15,5k/m² (HIS) 19k/m² (R2v)	14k/m² (HIS) 16k/m² (R2v)	14,5k/m² (NR) 14,5k/m² (HIS) 14,5k/m² (R2v)	13,5k/m² (HIS) 16k/m² (R2V)	11,5k/m² (HIS) 13,5k/m² (R2v)
	360k 490k	370k 550k	340k 460k	280k 350k 540k	350k 390k 720k	390k 570k

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

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

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

O Fundo

Estruturação de FII para realização do investimento

Objetivo
Desenvolvimento / Ganho de capital

Público Alvo
Investidores Qualificados

Ativos Alvo
Projetos residenciais que contenham unidades do segmento econômico em localizações centrais da cidade de São Paulo

Prazo de Duração
Prazo de 6 anos, prorrogável por mais 1 ano, com um período de comprometimento de capital até o 18º mês e chamadas de capital até o 36º mês

Taxas de Administração e Performance
Taxa Global: 2,00% a.a. *
Performance: 20% sobre IPCA + 10,00% a.a. (benchmark)

Taxa de Desenvolvimento
Desenvolvimento: 5,00% sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas, sendo 40% devida à Paladin e 60% ao parceiro incorporador

Custo Unitário de Distribuição
2,95% sobre o preço por cota

Rentabilidade dos Projetos
Rentabilidade mínima projetada acima de IPCA + 20% a.a.

* Percentual aplicado sobre (i) durante o Período de Investimento, o valor total dos investimentos realizados nos Ativos Alvo do Fundo; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, o patrimônio líquido, calculado sobre o capital integralizado, corrigido anualmente pelo IPCA, descontadas as amortizações realizadas

Estruturação de Subordinação

Os resultados do Fundo serão alocados da seguinte forma:

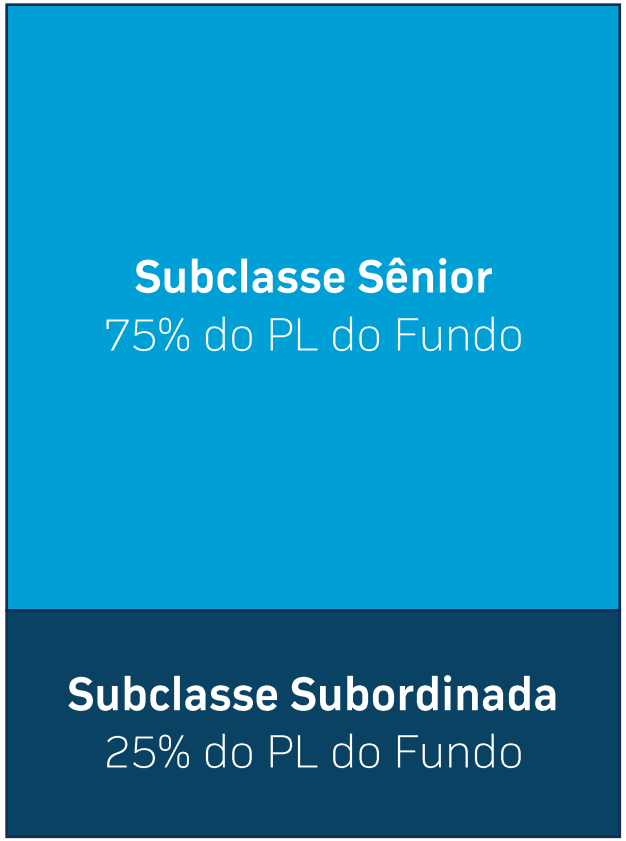
Inicialmente, às Cotas Seniores será destinada remuneração preferencial equivalente a **IPCA + 10% a.a.**

Uma vez atingido IPCA + 10% pelas Cotas Seniores, o retorno adicional será destinado exclusivamente às Cotas Subordinadas, até que estas atinjam a rentabilidade de **IPCA + 10% a.a.**

Uma vez atingido IPCA + 10% pelas Cotas Subordinadas, após o pagamento da performance, o resultado excedente remanescente será compartilhado entre as Cotas Subordinadas e as Cotas

35% do resultado excedente remanescente para as Cotas Seniores

65% do resultado excedente remanescente para as Cotas Subordinadas



Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

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

Características do Fundo

Condições gerais entre o Fundo e Incorporadoras

Realização de projetos com diferentes incorporadores, escolhidos entre empresas com experiência comprovada no segmento econômico.

O Fundo terá participação majoritária nos projetos garantindo agilidade nas tomadas de decisões e gestão eficiente. A incorporadora deverá ter uma participação mínima obrigatória (>15%) na SPE.

Incorporadora deverá prestar as garantias necessárias para tomada do financiamento à produção do projeto.

Fundo terá *put* contra a incorporadora 18 meses após o habite-se, respeitadas algumas condições, como forma de garantir a saída do projeto no prazo estimado.

Atribuições dos Gestores

Escopo de Atuação da Hedge e da Paladin

HEDGE	PALADIN
Decisões estratégicas e condução do Fundo	Decisões estratégicas do Fundo
Responsável pela conformidade do Fundo com a CVM	Responsável pela originação, negociação e aquisição dos terrenos e projetos de acordo com as premissas estabelecidas para o Fundo
Relacionamento com os cotistas	Relacionamento com as incorporadoras
Gestão da estrutura de capital e relatório gerenciais	Suporte técnico para os projetos e gerenciamento das informações fornecidas pelos parceiros
Monitoramento do progresso das obras alinhado ao estudo de viabilidade previamente estabelecido	

Fonte: Hedge Investments e Paladin Realty

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Pipeline Indicativo

Projetos em prospecção pelo Fundo

Projetos no Fundo:
5 empreendimentos

VGV Total:
R$ 745,8 milhões

Localização:
100% dos empreendimentos estão localizados em São Paulo/SP

Projetos	Bairro	Financiamento à Produção	VGV	Exposição de Capital	Margem Real	TIR Nominal
Mario Amaral	Paraíso	SFH	R$ 144,1 mm	R$ 37,8 mm	19,4%	33,8%
Embaré	Saúde	Associativo	R$ 105,3 mm	R$ 20,5 mm	15,3%	37,1%
Cunha Gago	Pinheiros	SFH	R$ 138,1 mm	R$ 29,1 mm	19,6%	33,6%
Bartolomeu Zunega	Pinheiros	SFH	R$ 218,4 mm	R$ 44,7 mm	17,5%	31,9%
Borges Lagoa	Vila Clementino	SFH	R$ 140,0 mm	R$ 27,7 mm	16,5%	33,9%

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Projeto Mario Amaral

Bairro Paraíso

Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.099 m²
Área Privativa | Líq. Permuta	7.366 m² | 7.081 m²
Tipologia	25m² a 30m²
Unidades próprias	255 (R$ 565.000)
Exposição de Capital	R$ 37,8 mm
VGV bruto	R$ 144,1 mm (R$ 20.345/m²)
Margem real	19,4%
TIR nominal	33,8%
Incorporador	Kallas

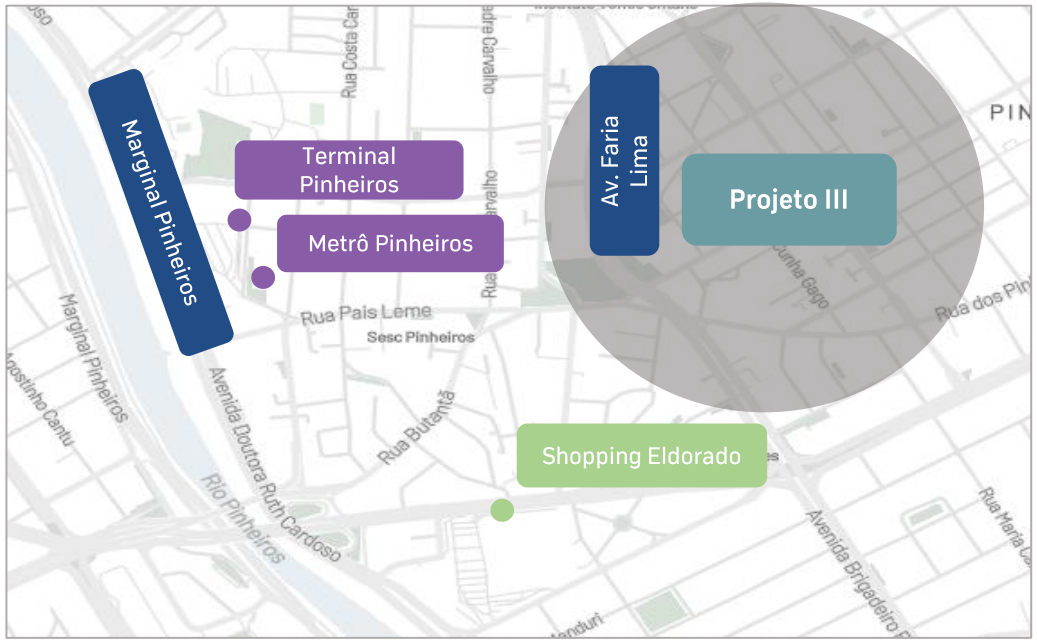
- **Outubro 2025** — Início do fundo
- **Dezembro 2025** — Lançamento
- **Agosto 2026** — Início da obra
- **Setembro 2028** — Entrega da obra
- **Setembro 2031** — Encerramento do fundo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

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

Projeto Cunha Gago

Bairro Pinheiros



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.453 m²
Área Privativa | Líq. Permuta	8.598 m² | 8.450 m²
Tipologia	24,4m²
Unidades próprias	338 (R$ 408.580)
Exposição de Capital	R$ 29,1 mm
VGV bruto	R$ 138,1 mm (R$ 16.343/m²)
Margem real	19,6%
TIR nominal	33,6%
Incorporador	A definir

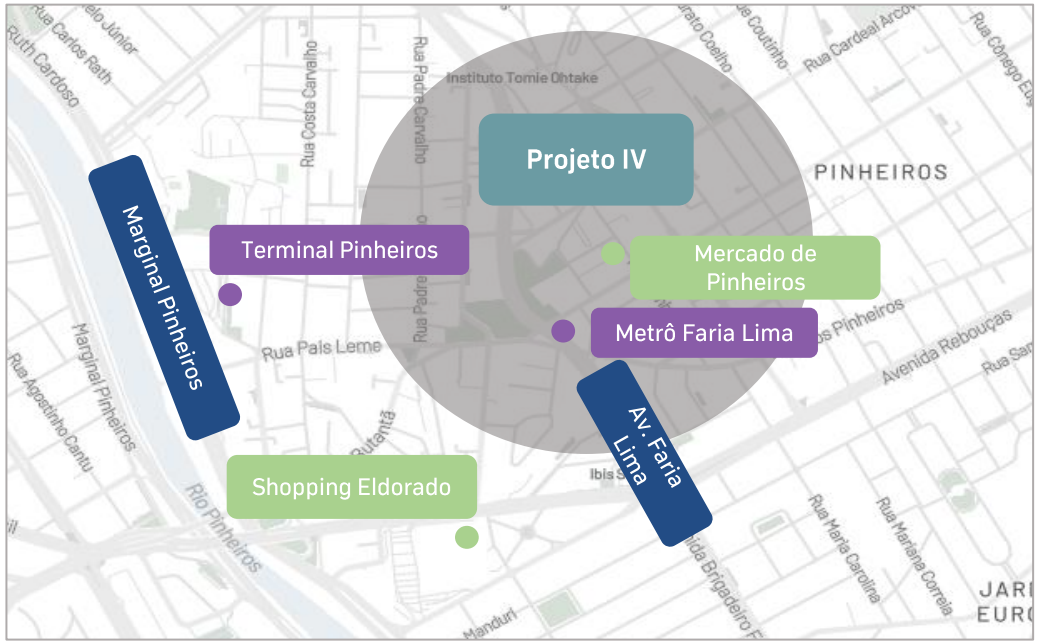
- **Outubro 2025** — Início do fundo
- **Novembro 2026** — Lançamento
- **Maio 2027** — Início da obra
- **Junho 2029** — Entrega da obra
- **Setembro 2031** — Encerramento do fundo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

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

Projeto Bartolomeu Zunega

Bairro Pinheiros



Descrição do Projeto	
Área Terreno	2.450 m²
Área Privativa | Líq. Permuta	14.462 m² | 13.442 m²
Tipologia	24m²
Unidades próprias	555 (R$ 393.513)
Exposição de Capital	R$ 44,7 mm
VGV bruto	R$ 218,4 mm (R$ 16.245/m²)
Margem real	17,5%
TIR nominal	31,9%
Incorporador	A definir

Outubro 2025
Início do fundo

Setembro 2026
Lançamento

Março 2027
Início da obra

Abril 2029
Entrega da obra

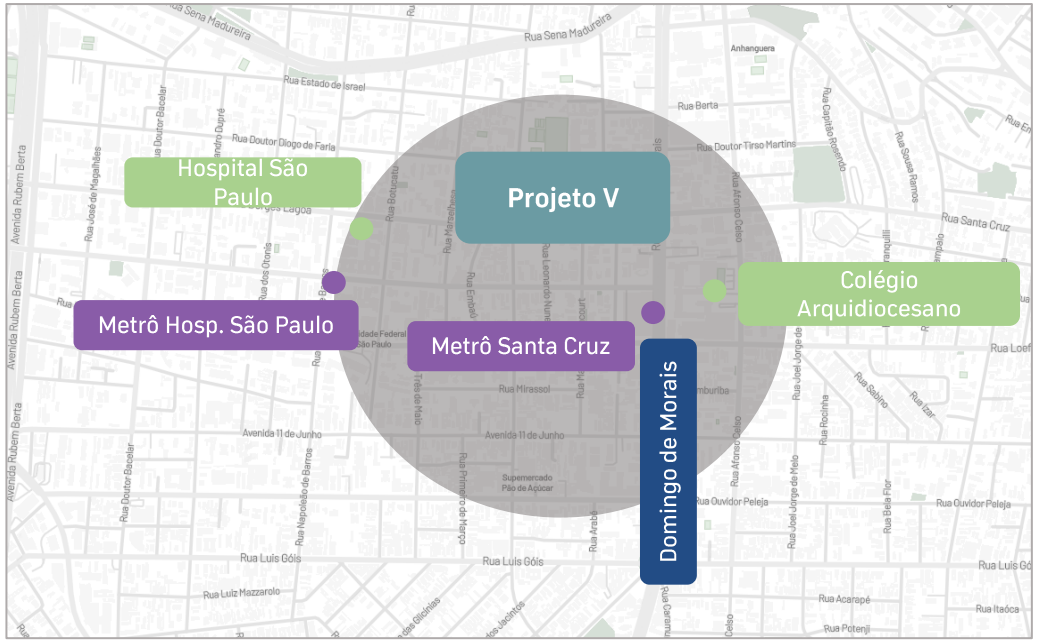
Setembro 2031
Encerramento do fundo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

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

Projeto Borges Lagoa

Bairro Vila Clementino



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.348 m²
Área Privativa | Líq. Permuta	9.536 m² | 9.536 m²
Tipologia	25m²
Unidades próprias	367 (R$ 381.348)
Exposição de Capital	R$ 27,7 mm
VGV bruto	R$ 140,0 mm (R$ 14.677/m²)
Margem real	16,5%
TIR nominal	33,9%
Incorporador	A definir

Outubro 2025
Início do fundo

Novembro 2026
Lançamento

Maio 2027
Início da obra

Junho 2029
Entrega da obra

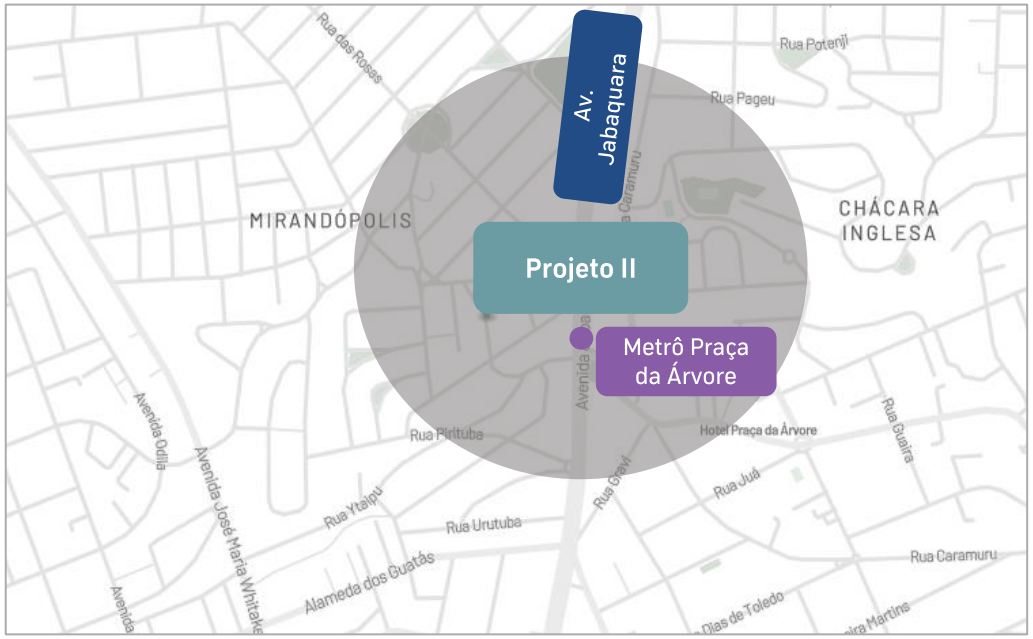
Setembro 2031
Encerramento do fundo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

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

Projeto Embaré

Bairro Saúde



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.844 m²
Área Privativa | Líq. Permuta	9.905 m² | 8.832 m²
Tipologia	30,9m²
Unidades próprias	238 (R$ 442.381)
Exposição de Capital	R$ 20,5 mm
VGV bruto	R$ 105,3 mm (R$ 11.921/m²)
Margem real	15,3%
TIR nominal	37,1%
Incorporador	A definir

Outubro 2025 — Início do fundo

Novembro 2026 — Lançamento

Maio 2027 — Início da obra

Junho 2029 — Entrega da obra

Setembro 2031 — Encerramento do fundo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Pipeline Adicional

Projetos em prospecção

Projetos em Prospecção: 6 empreendimentos

VGV Total: R$ 989,1 milhões

Projetos atualmente em prospecção pela Paladin, ainda não incluídos na análise de viabilidade apresentada neste material.

Projetos	Bairro	Financiamento à Produção	VGV	Exposição de Capital	Margem Real	TIR Nominal
Tucambira	Pinheiros	SFH	R$ 110,9 mm	R$ 23,3 mm	20,9%	24,6%
Avanhandava	Consolação	SFH	R$ 140,7 mm	R$ 27,4 mm	24,0%	40,1%
Amaro Cavalheiro	Pinheiros	SFH	R$ 196,1 mm	R$ 41,3 mm	21,4%	23,1%
Bugio	Vila Olímpia	SFH	R$ 170,5 mm	R$ 44,1 mm	20,4%	25,4%
Casa do Ator	Vila Olímpia	SFH	R$ 263,4 mm	R$ 65,4 mm	13,1%	35,9%
Barra Funda	Barra Funda	SFH	R$ 107,5 mm	R$ 5,6 mm	14,3%	77,4%

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Viabilidade e Resultados

Principais Premissas

Prazo de Aprovação	9 meses
Obra	26 meses de obra, provisão de 5% de extra obra
Financiamento	SFH – 80% de LTC, taxa TR + 11,50%
Velocidade de Vendas	30% (1º mês) + 30% (2º - 6º mês) + 40% (linear durante a obra)
Pagamento	10% (à vista) + 20% (até a entrega) + 10% (habite-se) + 60% (financiamento)

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

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

Estudo de Viabilidade e Resultados – Cenário Base

Fluxo de Caixa, Cronograma e Resultado Consolidado

Fluxo Nominal Consolidado	Total	1ª Chamada	Meses 2 a 12	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Chamadas de Capital	- R$ 170 mi	- R$ 59 mi	- R$ 111 mi						-
Devoluções de Capital	R$ 345 mi		R$ 7 mi	R$ 14 mi	R$ 33 mi	R$ 214 mi	R$ 78 mi		
Total	R$ 175 mi	- R$ 59 mi	- R$ 104 mi	R$ 14 mi	R$ 33 mi	R$ 214 mi	R$ 78 mi		

CENÁRIO BASE

TAXA INTERNA DE RETORNO REAL PROJETADA

IPCA + 19,9% a.a.

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

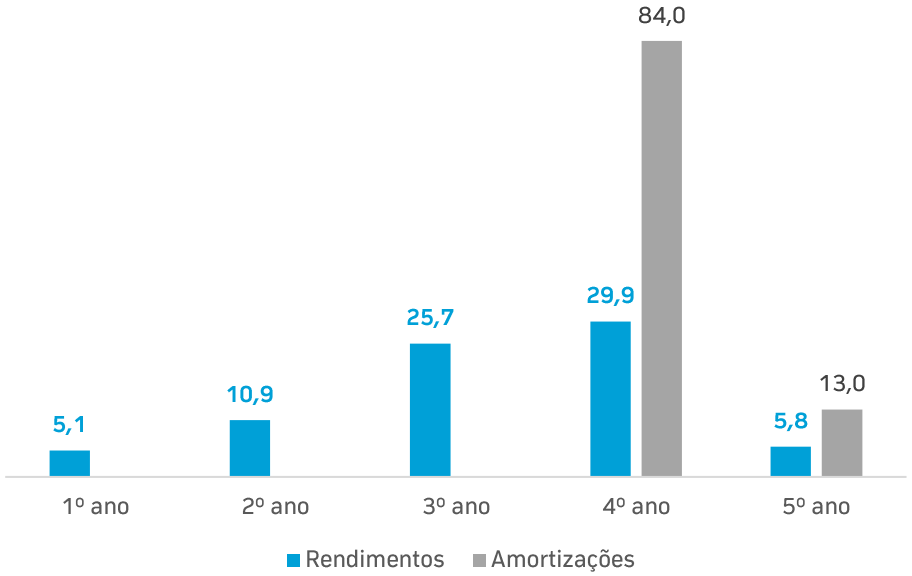
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

O fundo se destinada a investidores qualificados. O fundo encontra-se em fase pré-operacional. As Cogestoras advertem que: (i) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; (ii) os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. O fundo possui cobrança de: (i) taxa global de remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano aplicada: (a) durante o período de investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos ativos alvo do fundo; e (b) durante o período de desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido da classe única, (ii) taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark previsto no regulamento, e (iii) taxa de desenvolvimento equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

Distribuição por Classe – Cenário Base

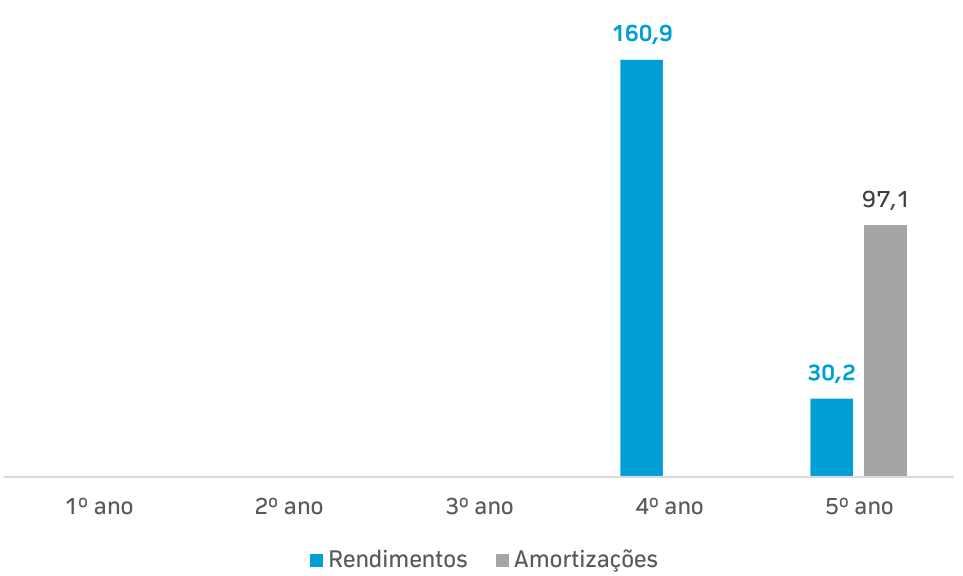
Rendimentos e Amortizações por Cota – Resultado Nominal

Resultado em R$/cota – Classe Sênior



Múltiplo: 1,74x capital investido

Resultado em R$/cota – Classe Subordinada



Múltiplo: 2,88x capital investido

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

O fundo se destinada a investidores qualificados. O fundo encontra-se em fase pré-operacional. As Cogestoras advertem que: (i) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; (ii) os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. O fundo possui cobrança de: (i) taxa global de remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano aplicada: (a) durante o período de investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos ativos alvo do fundo; e (b) durante o período de desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido da classe única, (ii) taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark previsto no regulamento, e (iii) taxa de desenvolvimento equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

Estrutura de Subordinação – Viabilidade e Resultados

Resultado para cada Classe – 3 cenários

Cenários	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Custo de Obra – variação	-	+ 5%	+ 10%
Valor de Venda – variação	+ 8%	-	- 5%
Prazo Aprovação	9	9	12
Prazo Obra	26	26	28
TIR Real líquida Consolidada (IPCA+)	26,2%	19,9%	13,1%
TIR Real líquida Classe Sênior (IPCA+)	18,5%	15,1%	11,7%
TIR Real líquida Classe Subordinada (IPCA+)	42,7%	30,4%	16,6%

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

O fundo se destinada a investidores qualificados. O fundo encontra-se em fase pré-operacional. As Cogestoras advertem que: (i) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; (ii) os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. O fundo possui cobrança de: (i) taxa global de remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano aplicada: (a) durante o período de investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos ativos alvo do fundo; e (b) durante o período de desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido da classe única, (ii) taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark previsto no regulamento, e (iii) taxa de desenvolvimento equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

OFERTA	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão das subclasses sênior e subordinada da Classe Única do Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
COORDENADORES	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	Melhores esforços de colocação, registrada sob rito automático nos termos da RCVM 160
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	As Cotas serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e 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
MONTANTE DA OFERTA	Será de, incialmente, até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), considerando o Preço por Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial
QUANTIDADE TOTAL DE COTAS	Será de, inicialmente, 1.800.000 (um milhão e oitocentas 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)
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), considerando o Preço por Cota, correspondentes a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas

Características da Oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	Será devido pelo Fundo o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,95% (dois inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. 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 Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, a serem selecionados e recomendados para a Administradora pelas Cogestoras, 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 a Seção "Fatores de Risco" do Regulamento, 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 PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
VEÍCULO	Fundo de Investimento Imobiliário
TIPO E PRAZO	Condomínio fechado com prazo determinado
PÚBLICO-ALVO	A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021
POLITICA DE INVESTIMENTO	As Subclasses 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, pelo investimento no desenvolvimento de projetos residenciais na cidade de São Paulo que contenham unidades enquadradas aos padrões econômicos, conforme critérios definidos na Política de Investimentos
TAXA GLOBAL	2,00% (dois inteiros por cento) ao ano aplicada: (i) durante o Período de Investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos Ativos Alvo do Fundo; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido das subclasses
TAXA DE PERFORMANCE	As Cogestoras farão jus a uma taxa de performance, independentemente da parcela da Taxa Global a que fazem jus, equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Benchmark (IPCA + 10% a.a.)
GESTÃO	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
COGESTÃO	PRPARTNERS BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.
ADMINISTRAÇÃO	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

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 Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira de ativos do Fundo 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 as Cogestoras 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, reputação, 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 das Cogestoras ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

I. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

II. Risco de crédito

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

A Administradora e as Cogestoras não são responsáveis pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, nas operações de alienação dos Ativos Alvo, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores e coobrigados, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Fatores de Risco

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

III. Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e impactar adversamente a rentabilidade da Classe e do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IV. Risco de Não Aprovação da destinação de recursos do Fundo ao projeto Mario Amaral

Caso os cotistas do Fundo não aprovem, em assembleia de cotistas, a destinação de recursos do Fundo ao projeto Mario Amaral, situação que se caracteriza como Conflito de Interesses entre a PRP e o Fundo, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo, observada sua Política de Investimento. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

V. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

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

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

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

Fatores de Risco

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VI. Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VII. Risco de flutuações no valor dos imóveis passíveis de aquisição pela classe do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VIII. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IX. Riscos Envolvendo mais de um empreendimento imobiliário por sociedade investida

A Classe poderá deter participação societária nas sociedades investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um empreendimento imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais empreendimentos imobiliários. Além disso, as sociedades investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento imobiliário, tais como fiança bancária. na hipótese de desempenho negativo do empreendimento imobiliário, a sociedade investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivos Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe, das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

X. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores

É provável que a maioria dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos imobiliários dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para potenciais compradores das unidades dos empreendimentos imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais compradores de financiar a aquisição das unidades dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados da Classe estão diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe relativamente à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XI. Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em 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 pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe 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 à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XII. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente poderá negociar livremente entre Investidores Qualificados suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIII. Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XV. Riscos relacionados a Informações contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XVI. Riscos institucionais

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XVII. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a recolher os tributos aplicáveis a pessoas jurídicas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99") estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Fatores de Risco

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033/04"), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIX. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XX. Risco relativo ao investimento em empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social

A Classe Única poderá investir em empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social -EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos da regulamentação aplicável.

Fatores de Risco

Eventual descaracterização do empreendimento como de habitação de interesse social, por conta do não atendimento dos parâmetros e requisitos para obtenção da classificação do empreendimento como de habitação de interesse social ou, ainda, a destinação irregular das unidades habitacionais, que devem ser alienadas ou locadas para unidades familiares com faixa de renda prevista na legislação aplicáveis, poderá ensejar a aplicação de multas e cobrança de adicional construtivo em relação ao empreendimento imobiliário. Em caso de aplicação da descaracterização do empreendimento como de habitação de interesse social e consequente aplicação de sanções, os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Única e o valor de negociação das Cotas serão impactados.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXI. Risco do incorporador/construtor/desenvolvedor

A empreendedora, desenvolvedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros 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 em que a Classe investe, 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXII. Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais empreendimentos imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de sociedades investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. nas hipóteses citadas acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos empreendimentos imobiliários virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os empreendimentos imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal empreendimento imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador.

Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIII. Riscos de Precificação dos Imóveis

O objetivo da Classe contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis e/ou a Classe poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIV. Riscos Envolvendo os Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários

O objetivo da Classe contempla preponderantemente o investimento em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. A Classe contratará prestadores de serviços indispensáveis ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Fatores de Risco

Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a classe ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe poderá ser demandada por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXV. Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores

A Classe poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento da Classe, a diversificação dos investimentos da Classe em inúmeros empreendimentos imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios da Classe de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. A Classe poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de empreendimentos imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXV. Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas.

Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

Adicionalmente, os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe. Os imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Fatores de Risco

Por fim, a Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVI. Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVII. Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVIII. Risco imobiliário

O preço dos Ativos Alvo, dos demais ativos investidos pelo Fundo, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIX. Riscos jurídicos

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

XXX. Risco da morosidade da justiça brasileira

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

XXXI. Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e as Cogestoras, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. 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 à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre a Classe e as Cogestoras que dependem de aprovação prévia da assembleia especial de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Cogestoras, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Cogestoras, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou às Cogestoras, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, das Cogestoras ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXII. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelas Cogestoras

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelas Cogestoras do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelas Cogestoras, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelas Cogestoras 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 das Cogestoras e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIII. Risco do exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos

Na hipótese da transferência da propriedade, integral ou parcial, dos Ativos Alvo para o Fundo, condôminos e sócios terão a preferência na aquisição do respectivo Ativo-Alvo, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Fatores de Risco

Assim, caso algum dos coproprietários opte por exercer seu direito de preferência, o Fundo poderá vir a não concretizar a aquisição do referido Ativo-Alvo Oferta, de forma que os recursos que seriam destinados a tal ativo serão utilizados em outros ativos que atendam à Política de Investimentos do Fundo. Nesta hipótese, caso a Administradora não encontre outro Ativo que atenda a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição dos Ativos Alvo, a rentabilidade do Fundo será adversamente impactada e os investidores serão afetados negativamente.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIV. Risco de compartilhamento do controle

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

XXXV. Risco de Alterações na Lei de Locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente, o que ocasionará prejuízos aos cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVI. Risco de outras restrições de utilização do Ativos Alvo pelo Poder Público

Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios Ativos Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Ativos Alvo pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVII. Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra de desenvolvimento em seus Ativos Alvo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão de tais obras, 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 relativo a tais empreendimentos em desenvolvimento, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas e dos ativos da carteira da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, as Cogestoras e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade e quaisquer revisões que

Fatores de Risco

reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto e nos materiais de divulgação da Oferta podem não refletir as condições econômicas ou outras circunstâncias ao tempo da tomada da decisão de investimento pelo Investidor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XL. Riscos relacionados à liquidez reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVII. Risco do Investimento nos Outros Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVIII. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, as Cogestoras e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC ("FGC").

Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIX. 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 pela Classe. 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 pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XL. Risco da Distribuição Parcial

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLI. Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados.

Fatores de Risco

Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLIII. Risco de regularidade dos imóveis

A Classe 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 locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLV. 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 vinculados a investimentos feitos pelo 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 empreendimentos, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLVI. Risco de exposição associado à venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe 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 imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), 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, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

XLVII. Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLVIII. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XLIX. Risco regulatório

A legislação e a regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

L. 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LI. Risco relacionado à importância das Cogestoras

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIII. Risco de uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIV. Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos Ativos Alvo e podendo, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LVI. Risco relativo à não substituição da Administradora ou das Cogestoras

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LVII. Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

LVIII. Riscos relacionados à participação de pessoas vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIX. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LX. Risco de liquidação do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXI. Riscos relacionados à propriedade das Cotas em contraposição à propriedade dos ativos do Fundo

Não obstante a Classe deter uma carteira composta por ativos que se enquadrem na Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade das Cogestoras, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIII. Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe, 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

Fatores de Risco

imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIV. Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXV. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVI. 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 de ativos da Classe, ou que sejam garantia dos valores mobiliários investidos pelo Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo perda de receitas) e poderá 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, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

LXVII. Risco de desapropriação total ou parcial

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVIII. Riscos ambientais

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIX. Risco de discricionariedade de investimento pela HRE e pela Administradora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

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

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXXI. Riscos relacionados à Inexistência de rendimento pré-determinado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXXII. Risco relacionado à aquisição de imóveis

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela HRE, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos Alvo, ou então não vai adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, provocando prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXXIII. Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda dos Ativos Alvo, bem como de demais imóveis que venham a integrar a carteira da Classe, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar as locações dos Ativos Alvo, tais ativos podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira da Classe 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 imóveis e/ou dos ativos imobiliários objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas e poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXXIV. Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, podendo causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

LXXV. Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior ao percentual destinado à Oferta, será conduzido procedimento de rateio da Oferta discricionariamente pelo Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores poderá acarretar a alocação parcial dos Documentos de Aceitação, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIX. Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXX. Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital

Conforme o disposto neste Prospecto, as Cotas deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante as quais os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, até o limite do respectivo capital comprometido pelo Cotista quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previsto no Regulamento, no Documento de Aceitação da Oferta e no respectivo Compromisso de Investimento.

Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, o Fundo poderá não contar com os recursos suficientes para honrar com suas obrigações financeiras e de investimento nos Ativos Alvo, o que poderá acarretar a perda de oportunidades de negócio, bem como a falta de liquidez ao Fundo, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DAS COGESTORAS, 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.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

hedge.
INVESTMENTS

AGENDA

- Hedge Investments
- Paladin Realty
- Mercado Residencial São Paulo
- Tese de Investimento
- Características do Fundo
- Estudo de Viabilidade
- Características da Oferta
- Fatores de Risco
- Contatos

Contatos

COORDENADOR LÍDER

Felipe Brambilla Freitas
coordenacao@hedgeinvest.com.br
Tel: (11) 5412-5400

CO-GESTOR

Fernanda Rosalem | Helena Galves
ri@paladinrp.com
Tel: (11) 3849-8775 | (11) 3849-3838

COORDENADOR

Beatriz Aguiar | Bruna Giacomeli | Fernanda Pavan | Julia Skaf
oriz.distribuicao@orizpartners.com.br
Tel: (11) 98588 4817 | (11) 99485 4911 | (11) 99657 4003 | (11) 98201 4625

ADMINISTRADORA

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
dtvm@hedgeinvest.com.br | juridico@hedgeinvest.com.br
Tel: (11) 5412-5400

GESTOR

João Phelipe Toazza de Oliveira
residencial@hedgeinvest.com.br | juridico@hedgeinvest.com.br
Tel: (11) 5412-5400

Link para acesso ao prospecto e regulamento dessa oferta

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

hedge.
INVESTMENTS

paladin
realty

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP
hedgeinvest.com.br

Rua Augusta, 2840
5º andar 01412-100
Cerqueira César São Paulo SP
paladinrp.com.br