

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

**HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

NO VALOR DE, INICIALMENTE,
R\$ 60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

hedge. VGR
INVESTMENTS ASSET



Disclaimer: O investimento no Fundo trata-se de investimento de risco. Esse material se trata de material publicitário, não devendo se confundir com o prospecto.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

no valor de, inicialmente,
R\$ 60.000.000,00
(sessenta milhões de reais)

Tipo ANBIMA: FII de Papel / CRI / Gestão Ativa / Multicategoria

ADMINISTRADOR

COGESTORES



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

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do **HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 67.624.043/0001-19 ("Fundo"), administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora") e gerido pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("HRE"), em conjunto com a **VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Aleixo Netto, nº 660, Praia do Canto, CEP 29055-260, inscrita no CNPJ sob o nº 14.569.262/0001-86 ("VGR" e, em conjunto com a HRE, "Cogestoras", e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes") e realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Cotas", respectivamente), e foi preparado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3").

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. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

Disclaimer

O Coordenador Líder, as Cogestoras, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e a Classe, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e 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. Nem o Fundo, a Classe ou as Cogestoras e nem o Coordenador Líder 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, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, as Cogestoras, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores ("Investidores") com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados pelos Investidores. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto (conforme definido abaixo) e do Regulamento (conforme definido abaixo) do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes Prospecto, do Regulamento do Fundo e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta"), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

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.

Disclaimer

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”*. www.vgrasset.com.br (neste website procurar “Fundos” e então, localizar o documento desejado); *“ (“Prospecto”)”, o “Instrumento Particular de Constituição ao Regulamento do Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, datado de 22 de junho de 2026 (“Regulamento”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Cotas. Os Documentos da Oferta poderão ser obtidos junto (a) à Administradora do Fundo; (b) às Cogestoras do Fundo; (c) ao Coordenador Líder; (d) à CVM; e (e) à B3/ ao Fundos.Net., administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.*

Informações detalhadas sobre o Fundo e a Classe podem ser encontradas no regulamento do Fundo, 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”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar *“Hedge VGR Crédito 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).

A decisão de investimento 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.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM OS DOCUMENTOS DA OFERTA.

Disclaimer

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, QUE OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO DO PROSPECTO E O REGULAMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

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 E A CLASSE OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

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

Esclarecimentos e informações

Quaisquer informações referentes à Oferta, o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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

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

VGR: www.vgrasset.com.br (neste website procurar “Fundos” e então, localizar o documento desejado);

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

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Resolução CVM 160”, buscar por “Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “Continuar” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

Intermediários Contratados: Informações adicionais sobre os Intermediários Contratados podem ser obtidas nas dependências dos Intermediários Contratados e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

■ AGENDA

- 1ª emissão Hedge VGR Crédito FII
- Equipes de gestão
- Economia e indústria de FIIs
- Indústria de FIIs de CRIs
- Estudo de viabilidade



1ª Emissão do Hedge VGR Crédito FII – VGRH11

Principais características da oferta e cronograma resumido

Segmento
CRI

Montante total
R\$ 60.000.000,00

Público alvo
Investidores em geral

Preço de subscrição
R\$ 100,00

Custos da oferta
3,10%

Investimento mínimo
(com custos)
R\$ 10.000,00



Cronograma Indicativo

01.07.2026

Início do período de
reservas

26.08.2026

Encerramento do
período de reservas

01.09.2026

Data de liquidação
da oferta

Por que investir no Hedge VGR Crédito?



Pipeline concentrado na região sudeste



Ativos estruturados classificados pelas Cogestoras como high grade



Operações lastreadas em empreendimentos de elevado padrão construtivo¹



Estrutura robusta de garantias²

Fonte: Hedge. ¹ Materiais de alta performance, técnicas avançadas, acabamento refinado e conformidade com normas rigorosas de segurança e sustentabilidade. ² Alienação Fiduciária do Imóvel (AF), Alienação Fiduciária de Quotas (AFQ), Cessão Fiduciária de Recebíveis (CF), Aval e Coobrigação. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário.

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

■ AGENDA

- 1ª emissão Hedge VGR Crédito FII
- Equipes de gestão
- Economia e indústria de FIIs
- Indústria de FIIs de CRIs
- Estudo de viabilidade

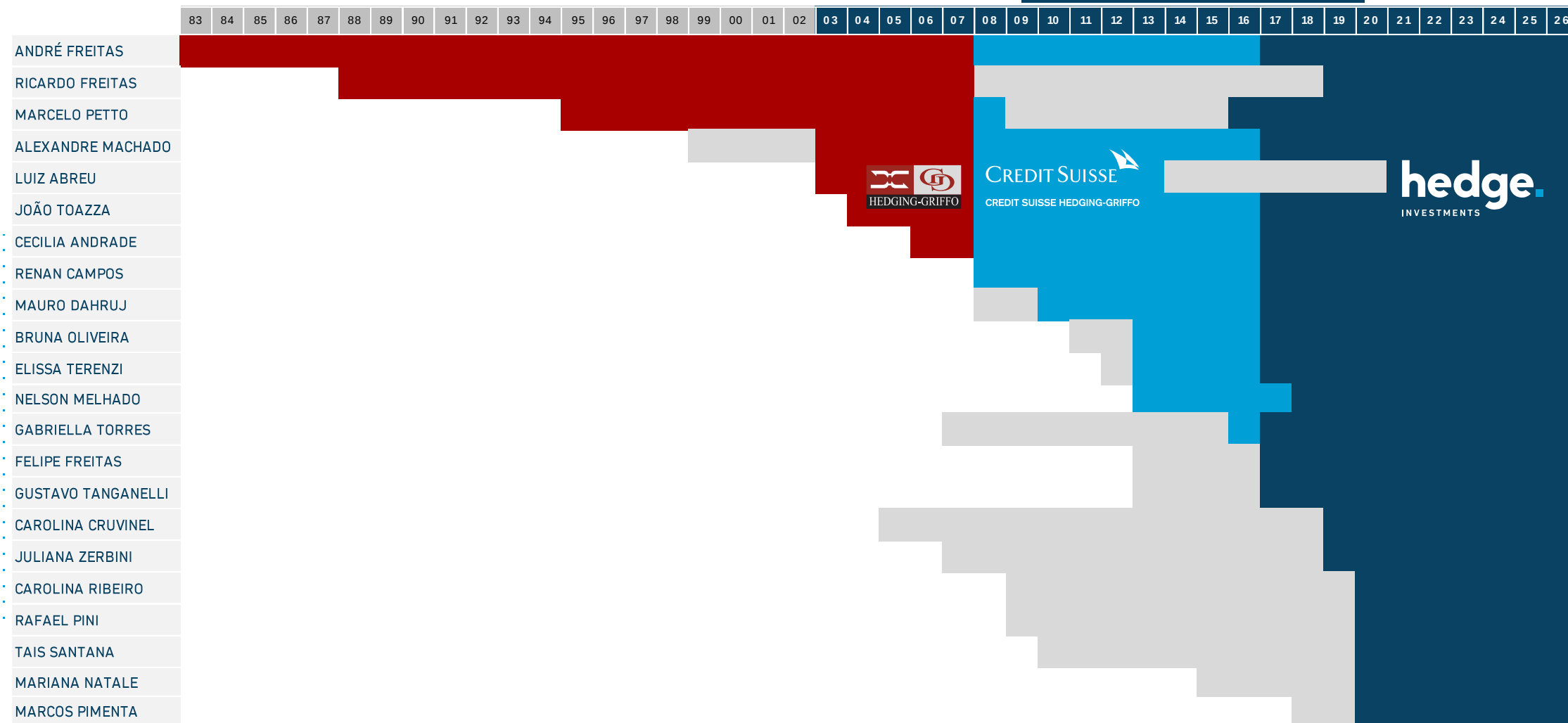


Hedge: Histórico dos sócios

Equipe atua há 23 anos no mercado imobiliário

hedge. VGR
INVESTMENTS ASSET

Estratégia de Real Estate



Fonte: Hedge

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

Hedge: Estrutura organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios

Fonte: Hedge. Data: mai/26.



André Freitas
CEO e CIO

22 sócios
em todas as linhas
de negócio

e mais
46 colaboradores
compõem o time

GESTÃO



Alexandre Machado
Shopping Centers



João Toazza
Corporativo e Logístico



Mauro Dahruj
FOF e Crédito



Renan Campos
FOF e Crédito



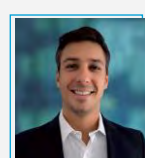
Nelson Melhado, CFA
Crédito



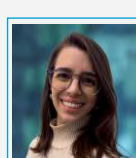
Juliana Zerbini
Shopping Centers



Elissa Terenzi
Corporativo e Logístico



Rafael Pini
Corporativo e Logístico



Gabriella Torres
Corporativo e Logístico



Bruna Oliveira
Shopping Centers



Gustavo Tanganelli
Shopping Centers



Marcos Pimenta
Shopping Centers



Marcelo Petto
Multimercado

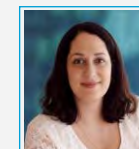


Luiz Abreu
Agro

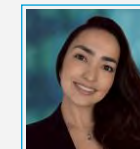
ADMINISTRAÇÃO



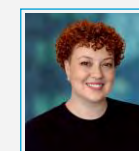
Cecília Andrade, CFA
Adm. Fiduciária



Carolina Cruvinel
Adm. Fiduciária



Carolina Ribeiro
Adm. Fiduciária

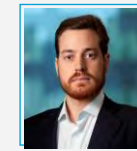


Mariana Natale
Adm. Fiduciária



Tais Santana
Adm. Fiduciária

DISTRIBUIÇÃO



Felipe Freitas, CFA
Distribuição



Ricardo Freitas, CDO
Legal, Compliance e Risco

CORPORATIVO

Hedge: Estrutura organizacional

Equipe de gestão

Comitê de Investimentos



André Freitas

CEO e CIO

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



Mauro Dahruj

Sócio

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



Renan Campos

Sócio

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



Nelson Melhado, CFA

Sócio

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

Equipe

Matheus Zanardi

Analista

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

Bruno Petto

Analista

- 4 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2025
- Economia (Insper)
- Copenhagen Business School

Leandro Garcia

Analista

- 2 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2025
- Economia e Administração (Insper)
- George Mason University

Hedge: Grade de fundos

R\$ 11,7 bilhões em patrimônio líquido sob gestão**Real Estate**
R\$ 11,1 bi**7**fundos de
Shopping Centers**R\$ 4,4 bi****6**fundos de
Valores Mobiliários**R\$ 2,8 bi****7**fundos de
Logística**R\$ 2,3 bi****11**fundos de
Corp. e Residencial**R\$ 1,5 bi****ETF****R\$ 13 mi**
1 fundo**Agro****R\$ 22 mi**
2 fundos**Alternativos****R\$ 623 mi**
2 fundos

Hedge: Estrutura full service 100% independente



Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária



Adm. Fiduciária

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



Distribuição

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



Custódia

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



Controladoria

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



Escrituração

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



Agente Fiduciário

- Análise detalhada dos documentos de emissão
- Verificação da regularidade das garantias constituídas
- Condução e participação em assembleias

Fonte: Hedge. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a HRE, nem de que a HRE será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação

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

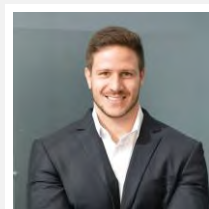
VGR: Estrutura organizacional

Nossa equipe

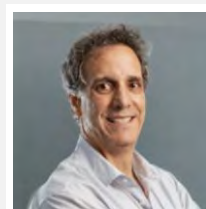


Rodrigo Zanol
CEO

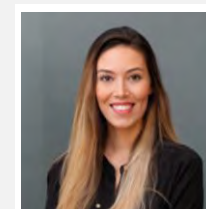
Gestão



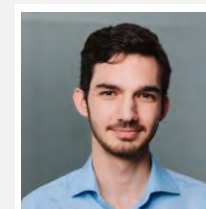
Romero Oliveira, CFA
Portfolio Manager



Annibal Neto
Portfolio Manager

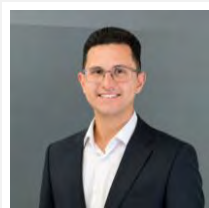


Flávia Martins
Analista

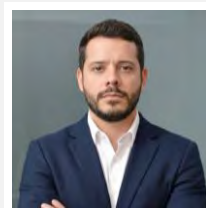


Fellipe Pessini
Analista

Relação com investidores

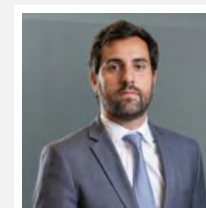


Paulo Luives, CFP
RI

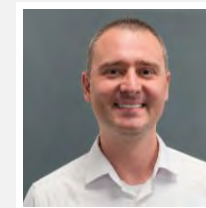


Felipe Leão
RI

Jurídico, compliance e risco



Ricardo Baars
Diretor



Luiz Favarato
Analista

VGR: Grade de fundos

VGR Asset
(R\$ 2,3 bilhões)

Fundos exclusivos
(R\$ 1,2 bilhão)

Wealth management
(R\$ 1 bilhão)

**Investimentos
alternativos**
(R\$ 50 milhões)

Fundos líquidos
(R\$ 27 milhões)

VGR: Estrutura organizacional

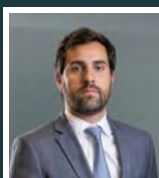
Comitê de Investimentos

**Rodrigo Zanol**
CEO

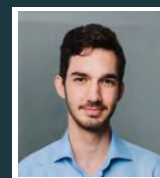
- 30 anos de carreira
- Fundador da Valor Investimentos
- Fundador da VGR Asset

**Romero Oliveira, CFA**
CIO e Portfolio Manager

- 9 anos de carreira
- Engenharia de Produção (UFES)/Purdue University Northwest
- CFA Charterholder

**Ricardo Baars**
Jurídico e compliance

- 15 anos de carreira
- LLM em Direito Societário e Mercado de Capitais (IBMEC)
- MBA em Private Equity (FGV)
- Ex-JGP, BTG e Galápagos

**Fellipe Pessini**
Analista

- 5 anos de carreira
- Economia pela Fucape Business School
- CFA level II candidate

Estrutura de cogestão

hedge. VGR
INVESTMENTS ASSET

hedge.
INVESTMENTS



Sinergias da cogestão

Fundos de CRI em operação

HREC11 e Hedge Crédito CDI Renda Mais superam R\$ 500 milhões¹ em patrimônio líquido

Equipe experiente e integrada

Time atuando em conjunto há vários anos

Histórico relevante em estruturação

Mais de R\$ 1,7 bilhão² estruturados em 25 operações nos últimos 6 anos

União de expertises

Experiência combinada em gestão, estruturação e originação

Duplo comitê de investimentos

Governança reforçada com duas instâncias independentes de aprovação

Potencial de geração de valor ao cotista

Maior capacidade de originação, estruturação e gestão de riscos

Potencial ampliado de originação

Acesso a operações e relacionamentos estratégicos

Poder de veto nas operações

Alinhamento de critérios e governança independente

Relacionamento e expertise local

Proximidade com tomadores e estruturadores do mercado

Processo de investimento

Escopo de atuação das equipes

ORIGINAÇÃO

- Contato constante com o mercado
- Aderente à estratégia do fundo
- Lastro em imóveis de alto padrão construtivo¹
- Trabalho conjunto entre gestão, jurídico, compliance e risco

ESTRUTURAÇÃO

- Estrutura adequada de garantias, prioridade de fluxos, obrigações dos devedores, multas e covenants
- Processo de contratação de *servicers*: securitizadora, agente fiduciário, escriturador e custodiante
- Processo de PLDFTP²
- Assessoria jurídica independente para condução de *due diligence* e emissão de *Legal Opinion*
- Termos e condições determinados com isenção por institucionais não relacionados quando o devedor for fundo ou projeto da Hedge



ANÁLISE DE CRÉDITO

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

MONITORAMENTO

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

¹ Materiais de alta performance, técnicas avançadas, acabamento refinado e conformidade com normas rigorosas de segurança e sustentabilidade. | ² Prevenção a Lavagem de Dinheiro e Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELAS COGESTORAS COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE AS COGESTORAS SERÃO CAPAZES DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

■ AGENDA

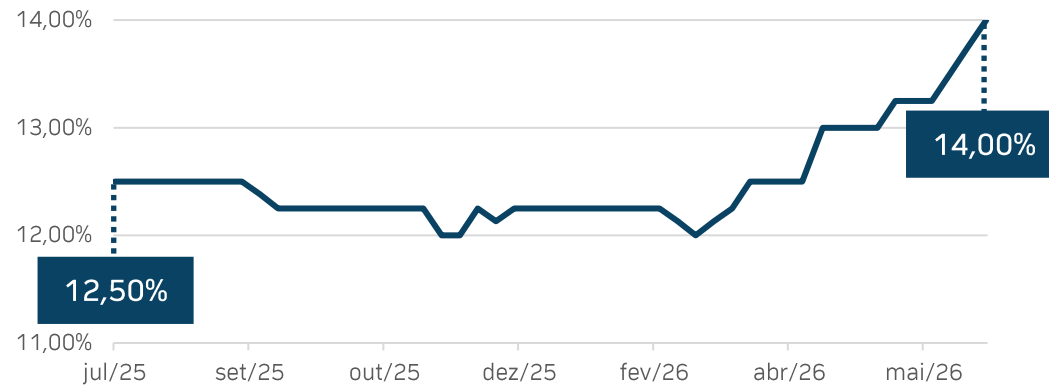
- 1ª emissão Hedge VGR Crédito FII
- Equipes de gestão
- Economia e indústria de FIIs
- Indústria de FIIs de CRIs
- Estudo de viabilidade



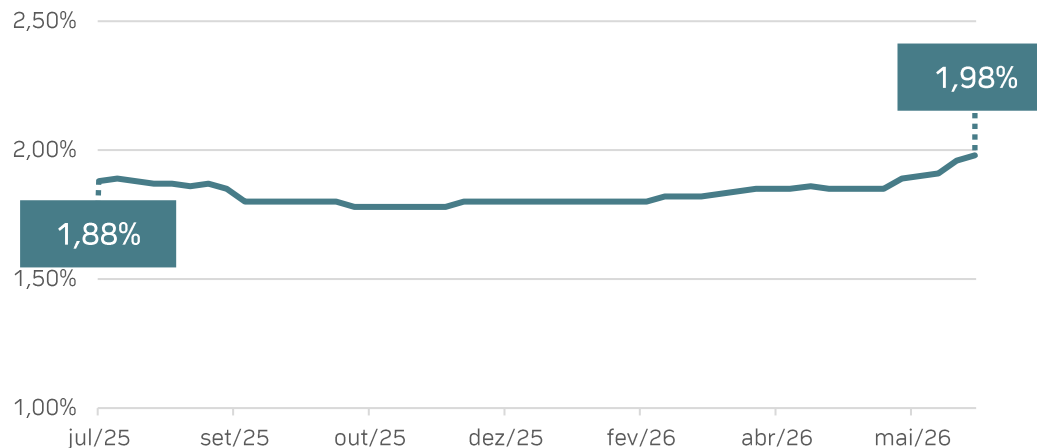
Indicadores econômicos

Expectativas do mercado ao longo do ano para indicadores econômicos

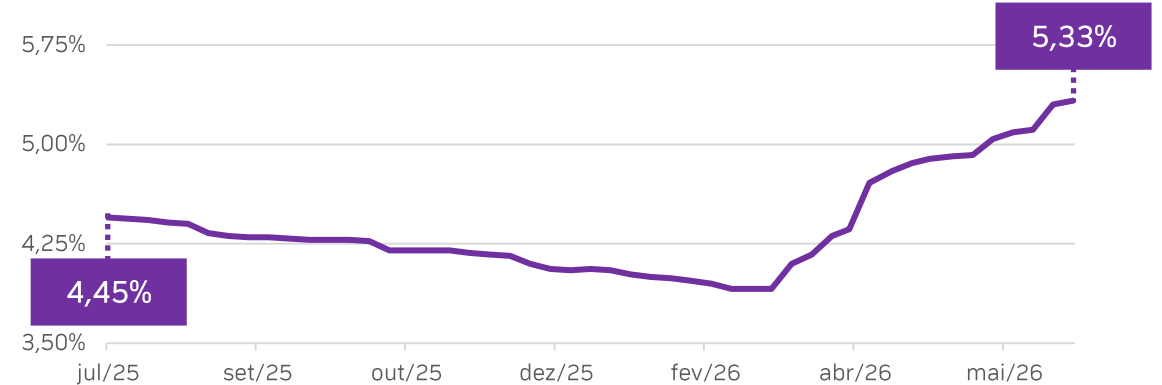
SELIC 2026 (% a.a.)



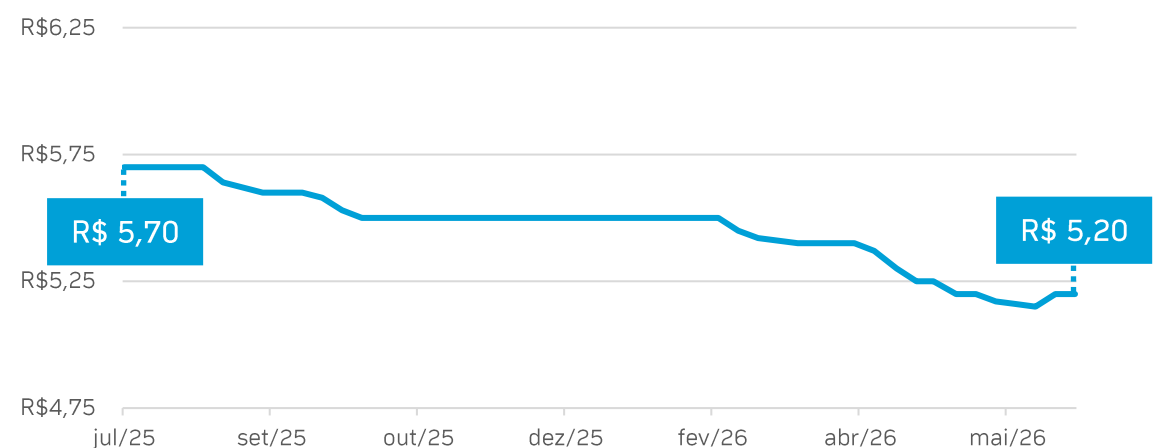
PIB 2026 (% de crescimento)



IPCA 2026 (% a.a.)



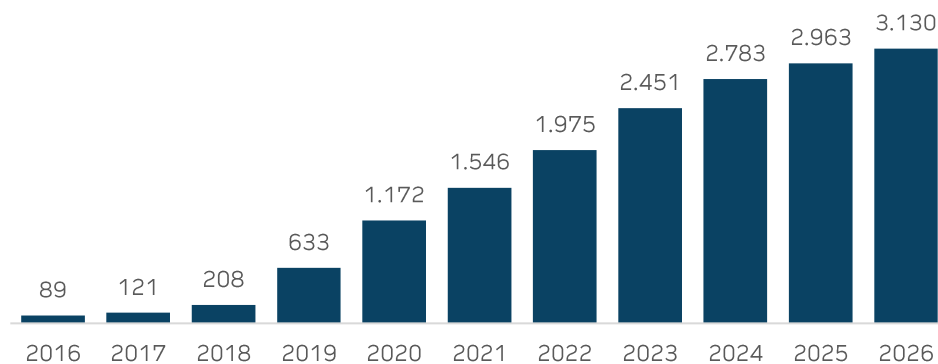
Dólar 2026 (R\$/US\$)



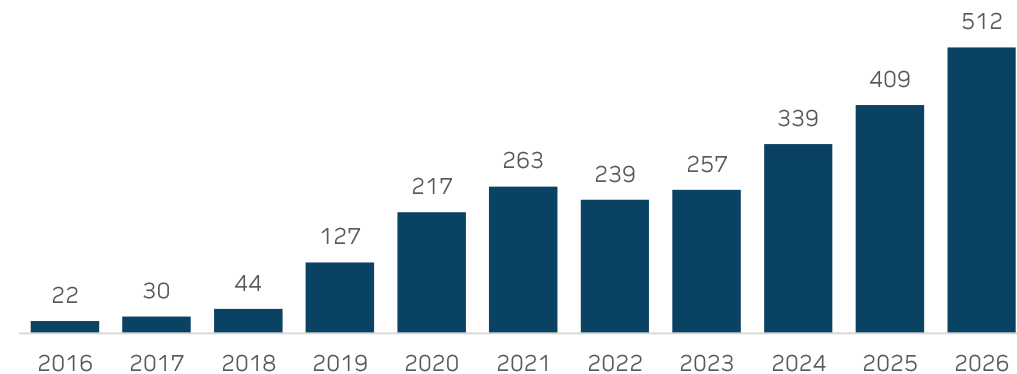
Desenvolvimento da indústria de FIIs

Classe de ativo continua atraindo novos investidores

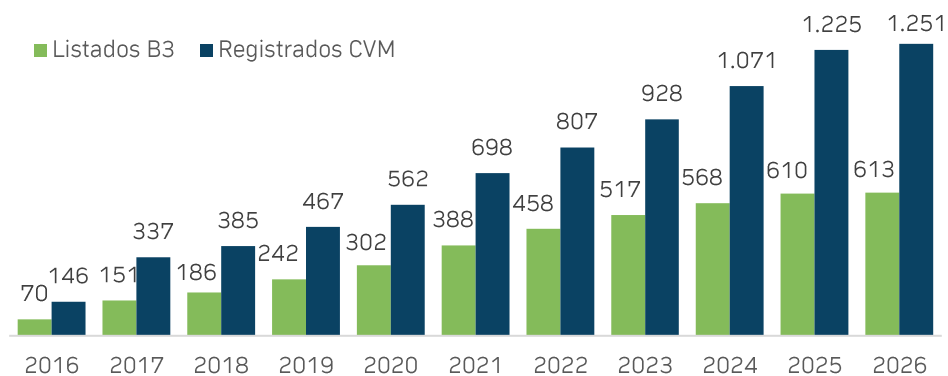
Número de investidores (milhares)¹



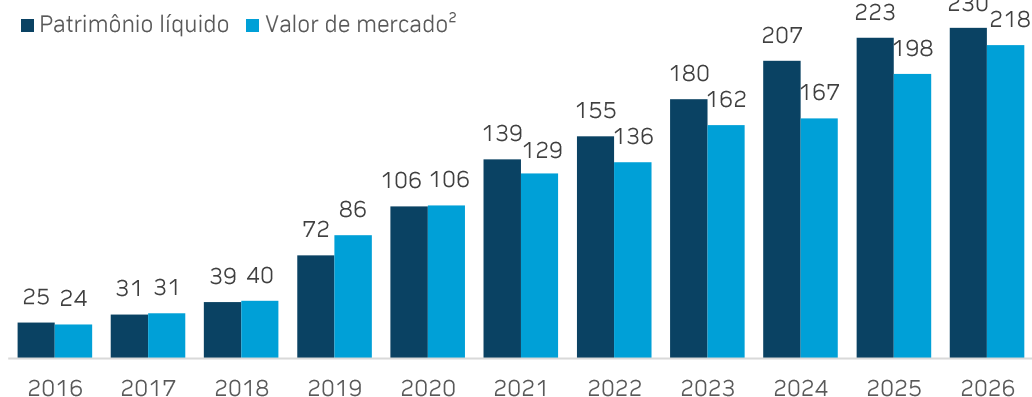
Volume médio diário de negociação (R\$ mi)²



de FIIs listados³



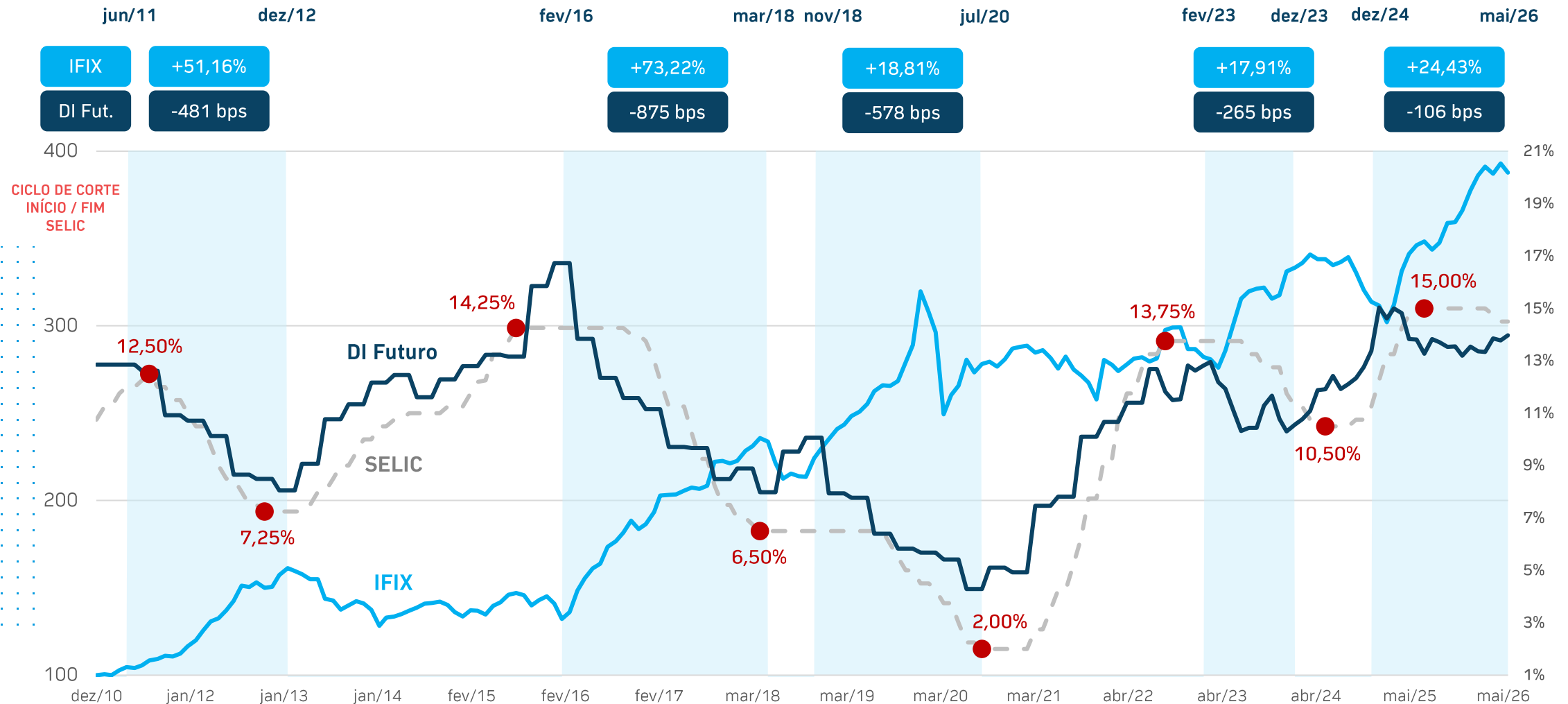
Patrimônio líquido e valor de mercado (R\$ bi)²



Fonte: Hedge | ¹ B3: Mar/26. ² Economática - Valor de mercado considera apenas o valor dos FIIs que tiveram negociação: Mar26. ³ CVM: Mar/26

Correlação inversa entre fundos imobiliários e taxas de juros

Potencial valorização diante da redução de taxas de juros



Fonte: Hedge, Bacen, B3, Economática, Bloomberg. Variação no período de queda de DI Futuro. Data base: 29/05/2026.

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

■ AGENDA

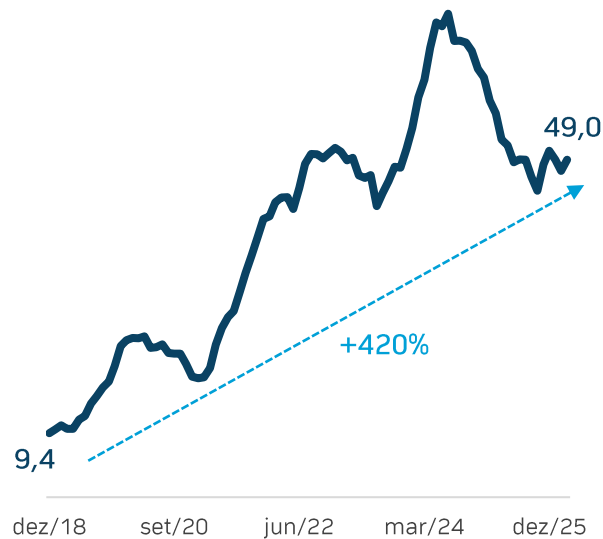
- 1ª emissão Hedge VGR Crédito FII
- Equipes de gestão
- Economia e indústria de FIIs
- Indústria de FIIs de CRIs
- Estudo de viabilidade



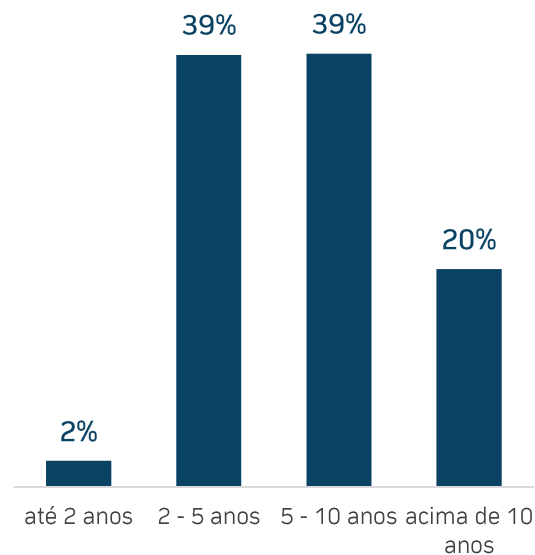
Mercado de CRIs

Volume e perfil das emissões

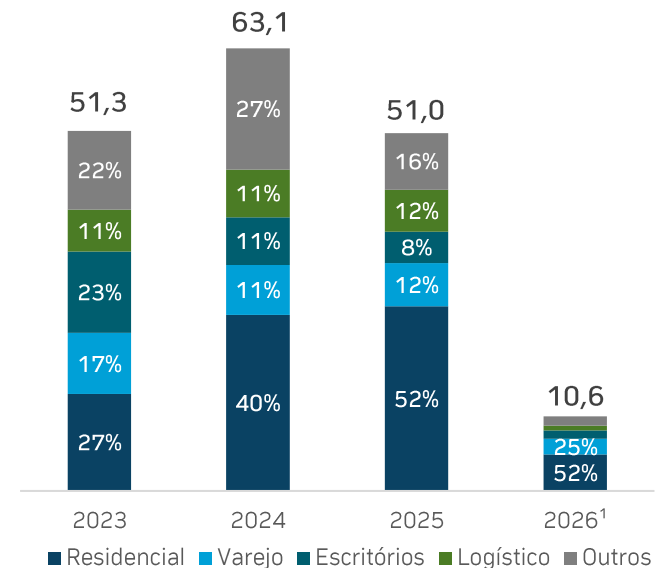
Emissões nos últimos 12 meses (R\$ bi)



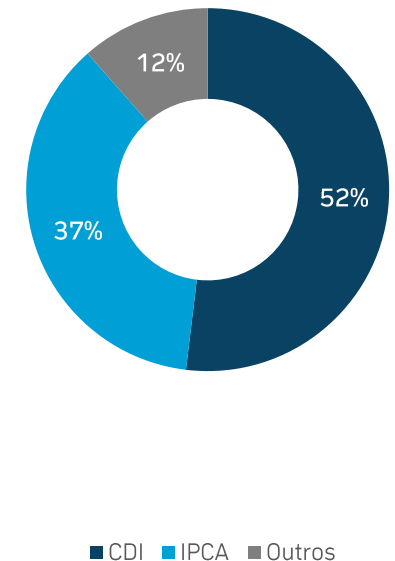
Prazo de emissão (12 meses)



Emissões por segmento (R\$ bi)



Indexador (12 meses)

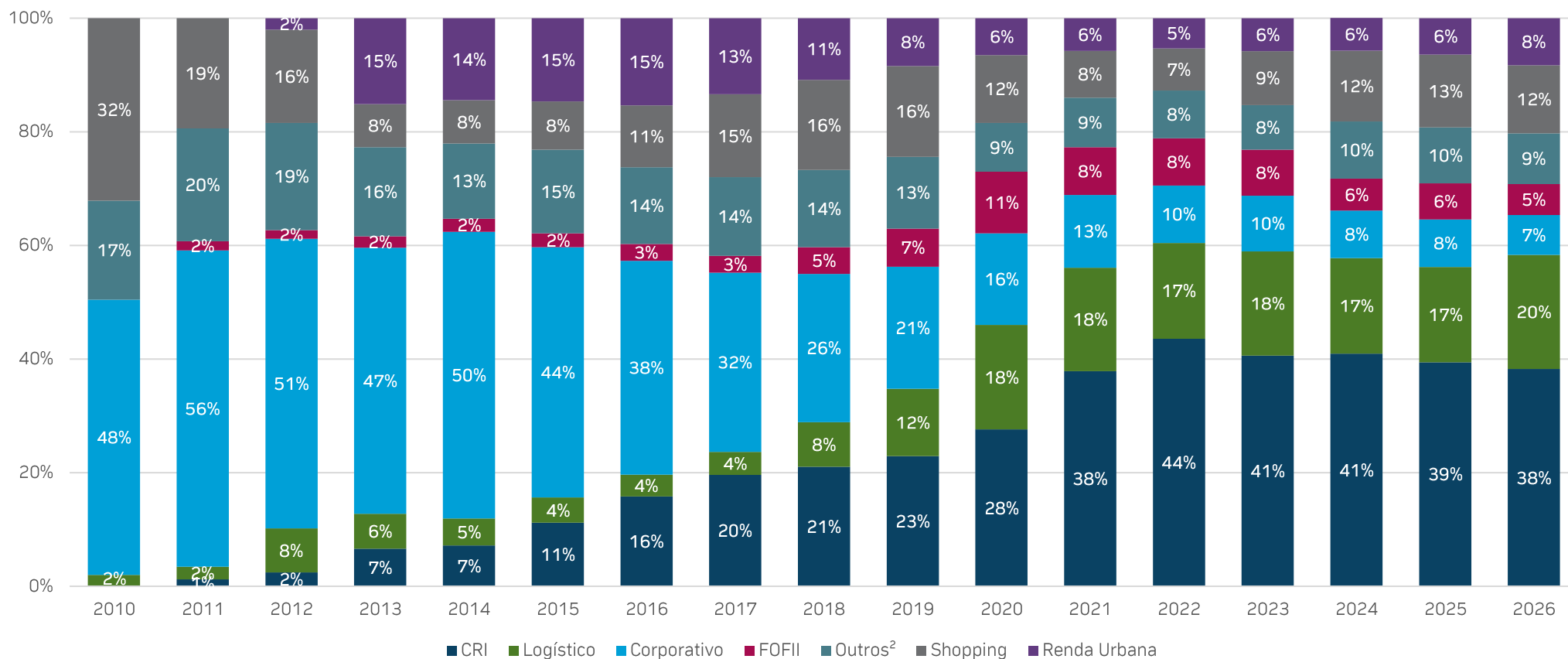


O mercado de CRIs segue apresentando volume relevante de emissões, com predominância de operações indexadas ao CDI, segmento residencial e prazos mais longos

Desenvolvimento da indústria de FIIs

O segmento de CRIs ganhou relevância ao longo dos anos¹

O IFIX, índice de FIIs da B3, iniciou em dezembro de 2010. A seleção e o peso dos FIIs que fazem parte consideram tanto o valor de mercado quanto liquidez dos FIIs negociados. Atualmente o IFIX é composto por 107 fundos, segregados conforme abaixo.

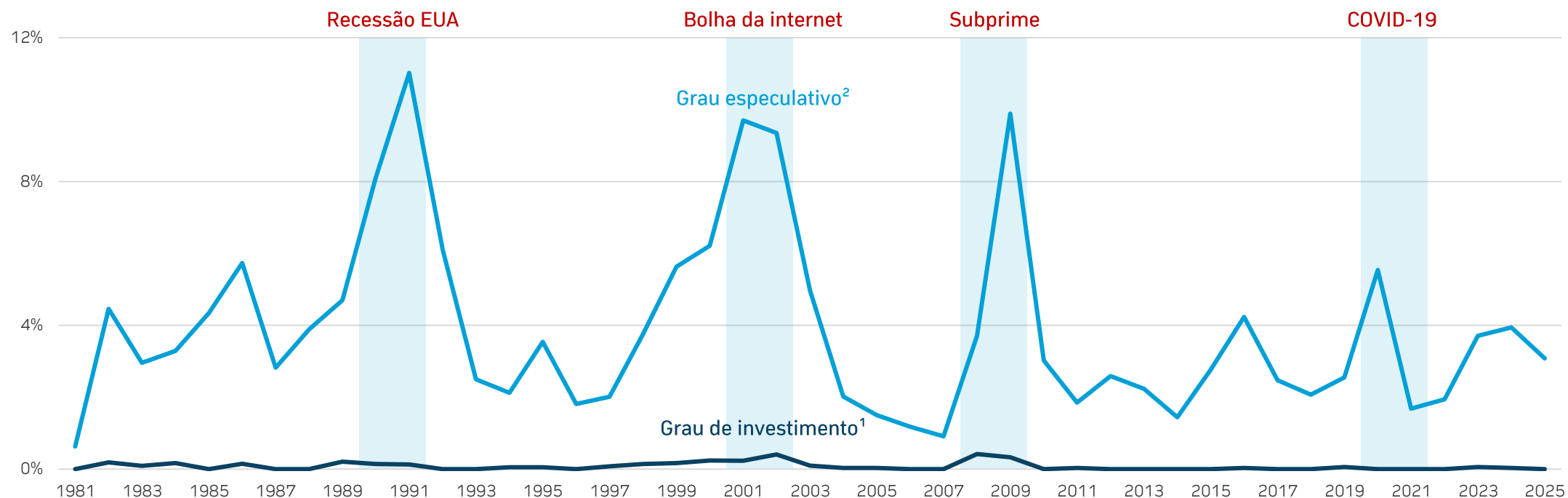


Fonte: Hedge, Economática Data base 29/05/2026. ¹ Na visão da gestora. ² compreendem os segmentos de Residencial, Hospital, Desenvolvimento, Agronegócio e Híbridos. O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO.

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

Default histórico por qualidade de crédito

Crédito de maior qualidade tende a preservar estabilidade em cenários adversos



Operações de grau especulativo² apresentam maior sensibilidade a ciclos

Operações de grau de investimento¹ mantêm níveis historicamente reduzidos de inadimplência

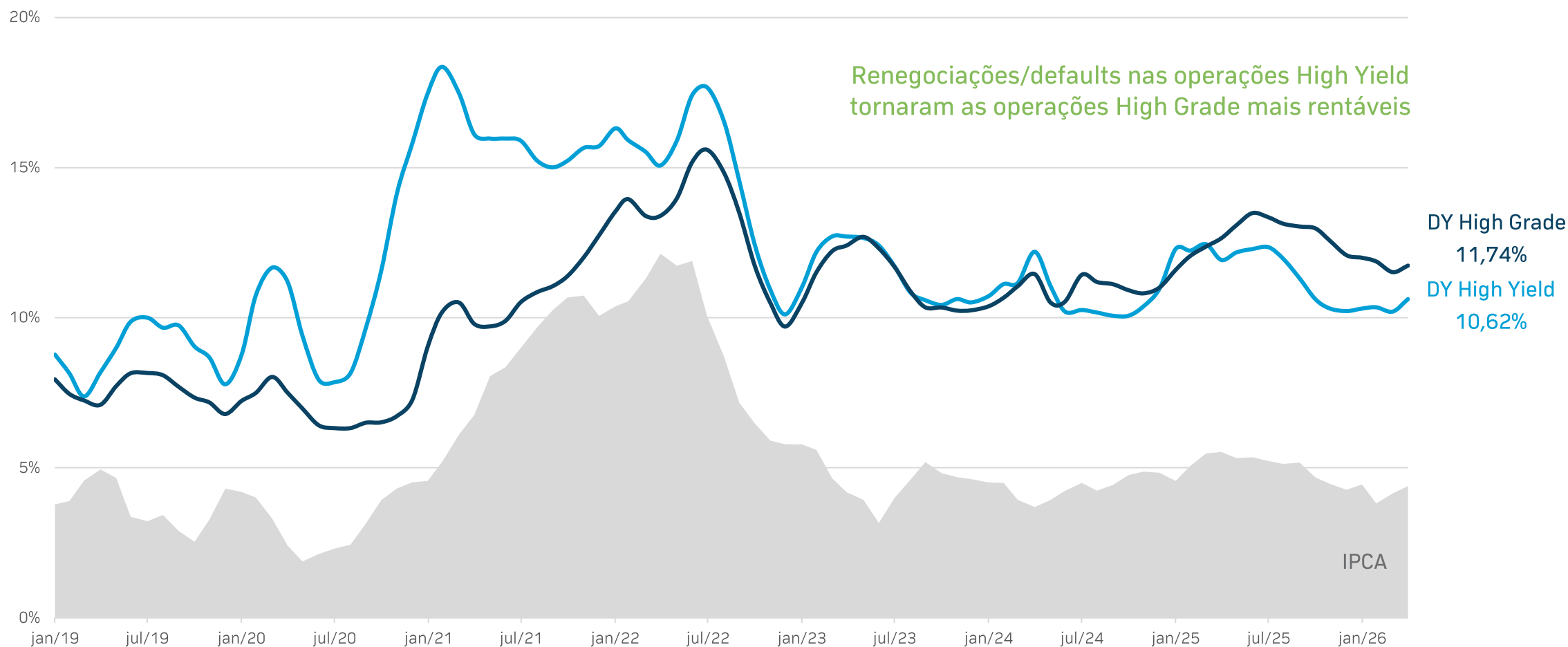
Crédito de maior qualidade³ pode contribuir para maior resiliência da carteira

Fonte: S&P Global Fixed-Income Research (<https://www.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/default-transition-and-recovery-2025-annual-global-corporate-default-and-rating-transition-study-s101673333>) Acesso em 12/05/26. ¹ Crédito de baixo risco, na visão das gestoras. ² Crédito de alto risco, na visão das gestoras. ³ Créditos com maior risco de inadimplência, seja pela menor capacidade de pagamento do emissor ou por garantias/estruturas mais frágeis, na opinião das gestoras. O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenhos de tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

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

Dividend Yield dos fundos de CRI

Desde o final de 2022, o retorno via rendimentos dos fundos high grade vem alcançando níveis similares aos dos fundos high yield, mas com menor nível de risco¹



Fonte: Hedge e Economática. Até 30/04/2026. O cálculo do dividend yield considera a divisão do rendimento médio distribuído (janela móvel de 3 meses) anualizado pela cota patrimonial, ponderada pela participação do fundo no IFIX. IPCA acumulado 12 meses. ¹ Na visão da gestora

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

■ AGENDA

- 1ª emissão Hedge VGR Crédito FII
 - Equipes de gestão
 - Economia e indústria de FIIs
 - Indústria de FIIs de CRIs
- Estudo de viabilidade



Pipeline

Operações alvo

CRI

Características gerais



Fundo com prazo indeterminado



Operações com perfil high grade



Viés de originação própria de operações



Operações localizadas na região sudeste



Segmentos: Shoppings, lajes corporativas e residencial



Estrutura robusta de Garantias



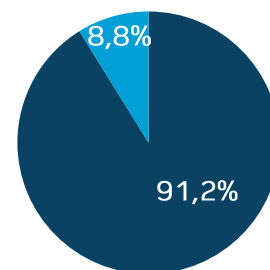
Lastro em empreendimentos de elevado padrão construtivo¹



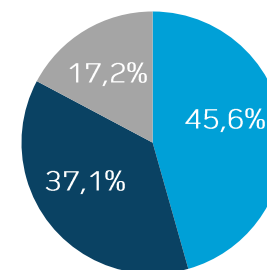
Expectativa de alocação em até 3 meses

Segmento	Tipo	Cidade	Garantias	LTV	Indexador	Taxa	% da Carteira
Residencial	CRI	São Paulo - SP	AF, AFQ, CF e aval PF/PJ	54%	CDI	3,50%	9,1%
Residencial	CRI	São Paulo - SP	AF, AFQ e CF	69%	CDI	3,40%	9,0%
Corporativo	CRI	São Paulo - SP	AF	34%	CDI	3,40%	9,2%
Corporativo	CRI	São Paulo - SP	AF	81%	CDI	3,40%	9,1%
Corporativo	CRI	São Paulo - SP	AF	76%	CDI	3,40%	9,1%
Corporativo	CRI	São Paulo - SP	AF	78%	CDI	3,40%	9,1%
Corporativo	CRI	São Paulo - SP	AF, CF	81%	CDI	3,00%	9,2%
Shopping	CRI	São Paulo - SP	AF e AFF	59%	CDI	2,40%	8,6%
Shopping	CRI	São Paulo - SP	AF e AFF	59%	CDI	2,40%	8,6%
Residencial	CRI	Barueri - SP	AF, CF e aval PF/PJ	64%	CDI	3,87%	8,8%
Residencial	FII	São Paulo - SP	Cota subordinada (25%)	75%	CDI	4,00%	10,2%
Pipeline		-	-	-	66,5%	CDI	3,30%
		-	-	-			100,0%

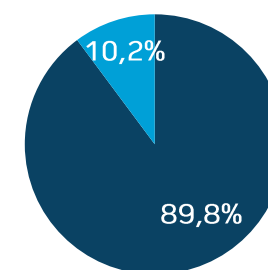
Localização



Segmento



Tipo



■ São Paulo - SP ■ Barueri - SP ■ Corporativo ■ Residencial ■ Shopping

■ CRI ■ FII

Fonte: Hedge e VGR. ¹ Materiais de alta performance, técnicas avançadas, acabamento refinado e conformidade com normas rigorosas de segurança e sustentabilidade. AF: Alienação fiduciária de imóveis. AFQ: Alienação fiduciária de quotas. CF: Cessão fiduciária de recebíveis. AFF: Alienação fiduciária de cotas de FIIs. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS COGESTORAS CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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.

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

Exemplos de ativos do pipeline

Projetos em estágio avançado de construção e desenvolvimento



Projeto



Obra



Projeto



Obra



Projeto



Obra

Estudo de viabilidade

Retorno esperado

Média dos Primeiros 5 anos

Retorno composto (a.a.)

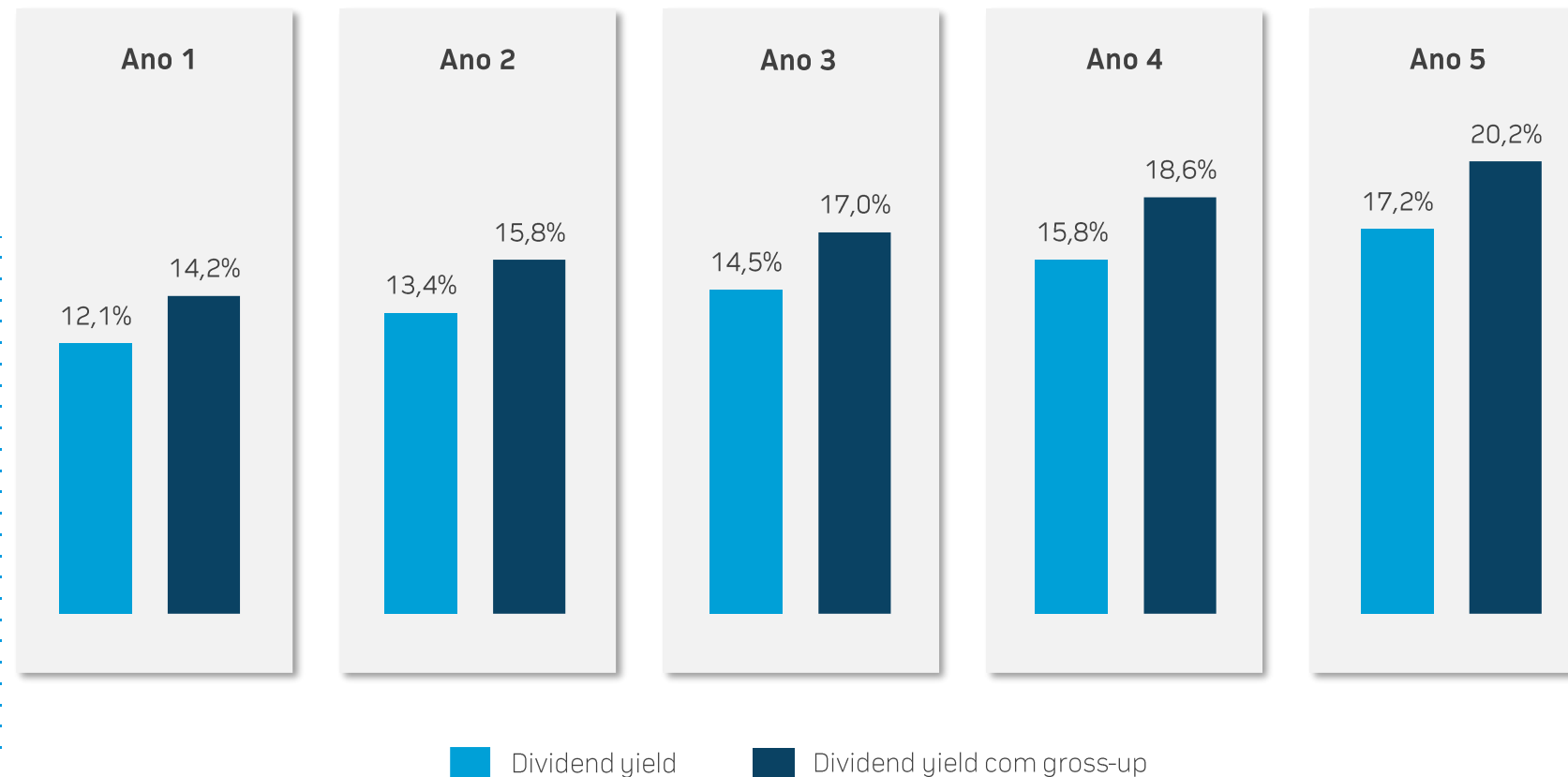
**CDI + 1,5% ou
CDI líquido¹ + 3,5%**

Dividend yield (a.a.)

**14,6% líquido de IR
17,2% com gross-up²**

Dividend yield (a.m.)

**1,2% líquido de IR
1,4% com gross-up²**



Fonte: Hedge e curva de juros de 11/05/2026 ¹ CDI Líquido considera alíquota de imposto de renda de 15%. ² Gross-up considera alíquota de imposto de renda de 15%. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

Estudo de viabilidade

Demonstração de resultados



Ano	1	2	3	4	5	Período
Resultado Líquido (R\$/Cota)	12,07	13,44	14,48	15,81	17,17	72,96
Receita Operacional	13,22	14,84	15,92	17,29	18,61	79,88
Despesas	-1,15	-1,41	-1,44	-1,48	-1,44	-6,93
Distribuição (R\$/Cota)	12,07	13,44	14,48	15,81	17,17	72,96
Dividend Yield % a.a.	12,1%	13,4%	14,5%	15,8%	17,2%	14,6%
Dividend Yield % a.m.	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,2%
Patrimônio Líquido	99,83	101,32	101,34	100,29	98,05	98,10
Retorno Total Composto	12,7%	15,9%	15,2%	15,6%	16,0%	15,1%

Fonte: Hedge Investments. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

hedge.
INVESTMENTS

VGR
A S S E T

■ ANEXOS

- Anexo I – Características da oferta
- Anexo II – Cronograma
- Anexo III – Fatores de risco



Características da oferta



Características do Fundo e Sumário da Oferta

Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Coordenador líder	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Regime de distribuição	Melhores esforços de distribuição, registrada sob rito de registro ordinário de distribuição nos termos da RCVM 160
Negociação das cotas	As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas 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	O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 60.000.000,00, considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição
Quantidade total de cotas	Será de, inicialmente, 600.000 Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido)
Preço por cota	R\$ 100,00 (cem reais), o qual considera o Custo Unitário de Distribuição
Investimento mínimo	R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
Montante mínimo da oferta	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas
Ambiente da oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e sua liquidação será realizada na B3

Características da oferta

Características do Fundo e Sumário da Oferta

Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, a serem selecionados pelas Cogestoras de FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico, na medida em que surgirem oportunidades de investimento que estejam compreendidas na política de investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento, sendo certo que, sem prejuízo dos limites por modalidade de ativo dispostos nas regras gerais de fundos de investimento, o investimento do Fundo em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Nesta data, não existe documento vinculante assinado entre o Fundo e/ou as Cogestoras para aquisição de qualquer Ativo-Alvo ou Ativo de Liquidez.
Inadequação de investimentos	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas no mercado secundário; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. 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
Produto	Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Veículo	Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e prazo	Condomínio fechado com prazo indeterminado

Características da oferta



Características do Fundo e Sumário da Oferta

Público alvo	O Fundo tem como público alvo investidores em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Política de investimento	Os recursos da Classe Única serão aplicados pelas Cogestoras de forma a buscar proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos-Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única ou da negociação dos Ativos-Alvo no mercado de valores mobiliários.
Objeto	O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento em Ativos-Alvo. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, conforme regulamentação aplicável, cabendo à Administradora e às Cogestoras respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
Taxa global	1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única, enquanto as cotas da Classe Única não integrarem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário ("IFIX"); ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX
Taxa de performance	20% sobre o que exceder 100% do CDI
Gestão	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., em conjunto com a VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Administração	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

hedge.
INVESTMENTS

VGR
A S S E T

■ ANEXOS

- Anexo I – Características da oferta
- Anexo II – Cronograma
- Anexo III – Fatores de risco



Cronograma indicativo da oferta



Eventos

Data prevista

1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	24.06.2026
2	Início do Roadshow	25.06.2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01.07.2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26.08.2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	28.08.2026
6	Data de Liquidação da Oferta	01.09.2026
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14.11.2026

hedge.
INVESTMENTS

VGR
A S S E T

■ ANEXOS

- Anexo I – Características da oferta
- Anexo II – Cronograma
- Anexo III – Fatores de risco



Fatores de Risco

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

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e 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 a fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo, o que pode impactar negativamente o rendimento dos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

II. Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira 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 compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou as Cogestoras poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

III. Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação e 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Adicionalmente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IV. Risco de não materialização das perspectivas neste Prospecto

No Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o

desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

V. Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, as Cogestoras poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VI. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o

Fatores de Risco

Fundo e as Cogestoras, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo 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 ao Fundo 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 o Fundo e as Cogestoras que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, 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 do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Cogestoras, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Cogestoras ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou às Cogestoras, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, das Cogestoras ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia 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: Maior

VII. Riscos relacionados aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada ("Lei nº 12.024/09"), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VIII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos do patrimônio da Classe. 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 em que a Classe 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. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Fatores de Risco

adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

X. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos-Alvo que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XI. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras em razão da não realização do investimento (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como as Cogestoras poderão ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade das companhias securitizadoras emissoras dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou

coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XII. 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 ou transações em que as Cogestoras, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha 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 pelo Administrador, pelas Cogestoras ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIII. Risco de desvalorização dos Ativos-Alvo

O valor dos Ativos-Alvo está sujeito a condições sobre as quais a Administradora e as Cogestoras do Fundo não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização das Cotas do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIV. Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base

Fatores de Risco

no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência.

Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe. Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XV. Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. Nos casos em que houver queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser,

consequentemente, afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XVI. Risco decorrente da inexistência de classificação de risco das Cotas

As Cotas objeto da presente Oferta não contam com classificação de risco atribuída por agência classificadora de risco em funcionamento no País. A inexistência de rating dificulta a avaliação comparativa das Cotas em relação a outros valores mobiliários disponíveis no mercado, especialmente por Investidores que utilizam classificações de risco como um dos critérios relevantes para tomada de decisão de investimento. A ausência de classificação de risco pode afetar negativamente a percepção de risco do mercado em relação às Cotas, bem como impactar sua liquidez e valor de negociação no mercado secundário, podendo resultar em maior volatilidade ou dificuldade de alienação das Cotas pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XVII. Risco de crédito dos Ativos-Alvo

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados aos Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

XVIII. Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Desta forma, o Fundo poderá, a critério das Cogestoras, adquirir um ou mais Ativos-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante no Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos-Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Prospecto. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade das Cogestoras na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pelas Cogestoras, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIX. Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas

O investimento nos Ativos-Alvo conforme descritos no Regulamento, referem-se a um objetivo de rentabilização das Cotas em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Estes parâmetros não representam promessa ou garantia mínima de rentabilidade ou isenção de riscos para os respectivos cotistas. Caso os ativos da Classe não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos detentores de Cotas será inferior ao inicialmente projetado pelas Cogestoras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXI. Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação

Fatores de Risco

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. De acordo com a Lei nº 8.668/93, 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, inciso III, da 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, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (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 I do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo. 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. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, 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

XXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério das Cogestoras, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXIII. Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder para atuar como distribuidor das cotas do Fundo é considerada conflito de interesses, observado o disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Nesse sentido, a Classe somente poderá contratar o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe nas seguintes hipóteses: (i) caso haja a previsão de taxa de distribuição primária, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; ou (ii) em caso de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas (conforme definida abaixo). A contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe fora das hipóteses destacadas acima acarretará conflito de

Fatores de Risco

interesses, o que afetará negativamente os Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXIV. Informações contidas neste Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo 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 do Prospecto Definitivo 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 no Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXV. Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXVI. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXVII. Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez, 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-Alvo e aos Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXIX. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca

Fatores de Risco

liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas 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 da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXX. Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXXI. 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 imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a

Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXXII. Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelas Cogestoras

No âmbito da Emissão, as Cogestoras foram responsáveis pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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. 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. As Cogestoras utilizaram-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, das Cogestoras ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XXXIII. Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pelas Cogestoras, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Termos de Aceitação da

Fatores de Risco

Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIV. Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, 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 devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXV. Risco decorrente da dispensa de análise prévia do conteúdo do Prospecto e dos documentos da Oferta pela CVM e pela ANBIMA

A presente Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, em razão do Convênio CVM-ANBIMA. Em decorrência desse rito, a CVM não realizou a análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos demais documentos da Oferta, e a ANBIMA realizou sua análise nos limites previstos no Convênio CVM-ANBIMA. Dessa forma, o registro da Oferta não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, qualquer garantia quanto à veracidade, suficiência, qualidade ou completude das informações aqui contidas, tampouco julgamento sobre a qualidade do Fundo, das Cotas ou da própria Oferta. A ausência de análise prévia aprofundada por parte da CVM e da ANBIMA pode aumentar o risco de que determinadas informações relevantes não tenham sido identificadas ou destacadas por essas entidades, o que pode influenciar adversamente a tomada de decisão de investimento pelos Investidores, que deverão se basear exclusivamente nas informações prestadas pelos Ofertantes e em suas próprias análises independentes.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, as Cogestoras e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de

revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVII. Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVIII. Risco imobiliário

Eventual desvalorização dos empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderá ser ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

XXXIX. Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários a que o patrimônio da Classe esteja indiretamente exposto pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam relacionados aos CRI adquiridos pela Classe, por exemplo, 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 impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XL. Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis a cujo risco a carteira da Classe esteja indiretamente exposta, ainda que de forma residual, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso tal(is) imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) em questão também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela sociedade cedente ou devedora do lastro dos CRI, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLI. Risco operacional

Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser administrados pela Administradora e geridos pelas Cogestoras, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma 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: Médio

XLII. Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá investir em poucos ativos de forma a concentrar o risco da carteira em poucos Ativos-Alvo. Tal risco fica em alguma medida mitigado, considerando que a Classe investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. Não obstante, o risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira implicam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo ou devedor do seu lastro, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIII. 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 de assembleia geral 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 prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIV. Risco decorrente da importância das Cogestoras e sua substituição

A substituição das Cogestoras pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem das Cogestoras e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição das Cogestoras poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e,

Fatores de Risco

consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou as Cogestoras poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLVI. Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou as Cogestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou das Cogestoras; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou às Cogestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (“Lei das Sociedades por Ações”), conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLVII. Risco de concentração do poder decisório e seus impactos sobre os Cotistas minoritários

Considerando que não há limitação máxima de subscrição de Cotas por Investidor no âmbito da Oferta, é possível que um ou mais Cotistas detenham participação relevante no capital do Fundo, o que pode resultar em concentração do poder decisório nas Assembleias de Cotistas. Tal concentração pode permitir que decisões relevantes para o Fundo sejam tomadas de acordo com os interesses específicos de Cotistas majoritários, ainda que tais decisões não sejam necessariamente alinhadas aos interesses dos Cotistas minoritários, inclusive no que se refere a alterações do Regulamento, prorrogação do prazo de duração do Fundo, aprovação de operações em potencial conflito de interesses ou liquidação do Fundo. Essa dinâmica pode afetar negativamente os direitos econômicos e políticos dos Cotistas minoritários, bem como a governança do Fundo.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLVIII. Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), 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 da Oferta, os termos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para investidores profissionais, 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 da Classe. A Administradora, as Cogestoras e o Coordenador Líder 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, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIX. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.
Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

L. Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (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: Médio

LI. Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos de Liquidez e/ou determinados Ativos-Alvo 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 Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, as Cogestoras poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pelas Cogestoras, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LII. Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, das Cogestoras ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“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: Médio

LIII. Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que se enquadrem à política de investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LIV. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com as Cogestoras, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LV. Riscos de investimento de longo prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

LVI. Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LVII. Riscos de despesas extraordinárias

Embora o Fundo não tenha por política adquirir imóveis ou direitos reais sobre imóveis, os títulos investidos (incluindo CRI) podem exigir, em situações de inadimplência, renegociação, reestruturação, cobrança e/ou execução de garantias, a adoção de medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais, bem como a contratação de assessores legais, consultores, avaliadores e outros prestadores de serviços. Tais medidas podem implicar custos extraordinários, alongamento de prazos de recuperação e incerteza quanto ao valor efetivamente recuperável, podendo reduzir a rentabilidade dos títulos investidos, impactar a distribuição de rendimentos e afetar negativamente o valor das Cotas. Ademais, a Classe, na hipótese de execução de garantia real imobiliária e adjudicação de imóveis ou participações societárias, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Por fim, a Classe poderá estar sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de obrigações inadimplidas, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos proprietários anteriores dos imóveis que venham a ser adjudicados, 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: Médio

LVIII. Risco relacionado a ônus, vícios e limitações incidentes sobre garantias e direitos vinculados aos créditos imobiliários

Os créditos imobiliários subjacentes aos títulos investidos pelo Fundo (incluindo CRI) podem estar garantidos por imóveis ou direitos sobre imóveis que, por sua vez, podem estar sujeitos a ônus, gravames, preferências legais, disputas possessórias, restrições administrativas ou outras limitações que reduzam a efetividade e/ou o valor de realização das garantias. Caso tais ônus ou limitações sejam excutidos ou prevaleçam sobre as garantias vinculadas aos créditos, o valor de recuperação dos créditos pode ser reduzido, podendo resultar em perdas para o Fundo e impactar negativamente a rentabilidade e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LIX. Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LX. Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a Classe. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

LXI. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXII. Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIII. Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da aprovação de tal direito pela Assembleia de Cotistas que deliberar a nova emissão de Cotas (sem prejuízo das emissões de Cotas realizadas dentro do limite do Capital Autorizado) e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Sem prejuízo das emissões de Cotas realizadas dentro do limite do Capital Autorizado, em novas emissões de Cotas deliberadas pela Assembleia de Cotistas, deverá haver definição a respeito da existência ou não do direito de preferência e da possibilidade de os

cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, portanto, não há garantia de que o direito de preferência será assegurado nesses casos. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIV. Risco da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha patrimônio inicial inferior àquele que teria caso fosse colocado o Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXV. Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVI. Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis a cujo risco a carteira do Fundo esteja indiretamente exposta, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, 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 da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos

Fatores de Risco

eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVII. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVIII. 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 da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIX. Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis a cujo risco a carteira do Fundo esteja indiretamente exposta, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, 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 da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos

eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LX. Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que, na exploração econômica dos imóveis a cujo risco a carteira do Fundo esteja indiretamente exposta, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger tais imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que poderão não estar 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, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. 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 a Classe. 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 poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXI. Riscos ambientais

Os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a

Fatores de Risco

captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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 impactar a capacidade de pagamento dos devedores do 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

LXII. Risco de discricionariedade de investimento pelas Cogestoras e pela Administradora, conforme orientação das Cogestoras na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste no investimento em Ativos-Alvo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade das Cogestoras e da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez pelas Cogestoras, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.
Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

As Cogestoras, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. 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 empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXIV. Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, das Cogestoras ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou das Cogestoras, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão

Fatores de Risco

limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a 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 do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVI. Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de

modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, e a Administradora, as Cogestoras, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVII. Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder. O processo de alocação dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LXVIII. Riscos relacionados ao investimento em cotas de outros FII

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste

Fatores de Risco

sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, consequentemente podendo impactar de forma negativa os cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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-ALVO, E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS-ALVO E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO 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.

Contatos



ADMINISTRADOR

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

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



COORDENADOR LÍDER

Felipe Brambilla Freitas

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



COGESTORA

Nelson Melhado Neto

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



COGESTORA

Rodrigo Zanol

ri@vgrasset.com.br
Tel: (27) 3019-5005

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 as cogestoras 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.



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar, cj 112, 04538-132
Itaim Bibi, São Paulo - SP

hedgeinvest.com.br



Rua Aleixo Netto, 660
3º andar, 29055-260
Praia do Canto, Vitória - ES

vgrasset.com.br