

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO

HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

No montante de, inicialmente,
R\$ 230.000.078,59



Coordenador Líder



Gestor



Administradora



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

(página intencionalmente deixada em branco)

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Coordenador Líder”) e pela Habitat Capital Partners Asset Management Ltda. (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, com base em informações fornecidas pela Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de Cotas da quarta emissão do Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário (“Oferta”, “Quarta Emissão” e “Fundo”, respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Quarta Emissão, à Oferta e às Cotas (“Novas Cotas”), os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador”), a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Novas Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações de Regulados”, em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar em “Documentos Eventuais” e, na página seguinte, clicar em “Exemplar do Regulamento”).

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

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

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



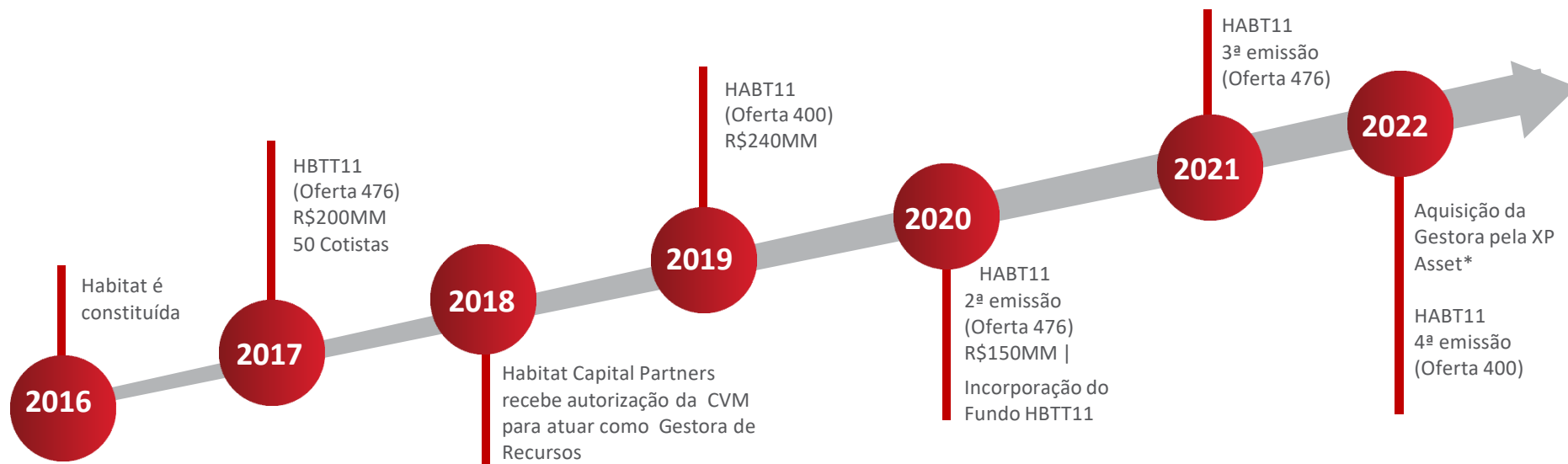
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA , EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

5

A Habitat surgiu em 2016, fundada por 4 sócios. Em 2018 a gestora de recursos é devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, que têm foco exclusivo no mercado de recebíveis imobiliários.

Atualmente, a Habitat tem R\$726¹ milhões sob gestão em fundos de investimento imobiliários.



O fechamento da operação está sujeito ao cumprimento de condições usuais para transações desta natureza, incluindo a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

¹ Data base: 24/02/2022

Fonte: Gestora



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

1. HISTÓRICO

6

EM NÚMEROS

FIIS SOB
GESTÃO

R\$
726MM

RECEBÍVEIS EM
GARANTIA

R\$
2,2bi

UNIDADES
IMOBILIÁRIAS

+
57.000

EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

79

INVESTIMENTOS
EM

14
ESTADOS

ATUAÇÃO

Diversificação Geográfica

Investimentos em todas as regiões do Brasil

Lastro Pulverizado

Os recebíveis contemplam milhares de devedores com ticket médio baixo.

Diferenciação Setorial

Atuação em setores pouco atendidos pelo mercado de crédito imobiliário, garantindo acessos a operações exclusivas

Modelo de Estruturação “Não-Negociável”

Incorporação de modelo de garantias, *covenants* e regras do CRI em todas as operações.

Controle Integrado

Acompanhamento recorrente das operações investidas (visitas *in loco*, andamento das obras, carteiras de recebíveis).

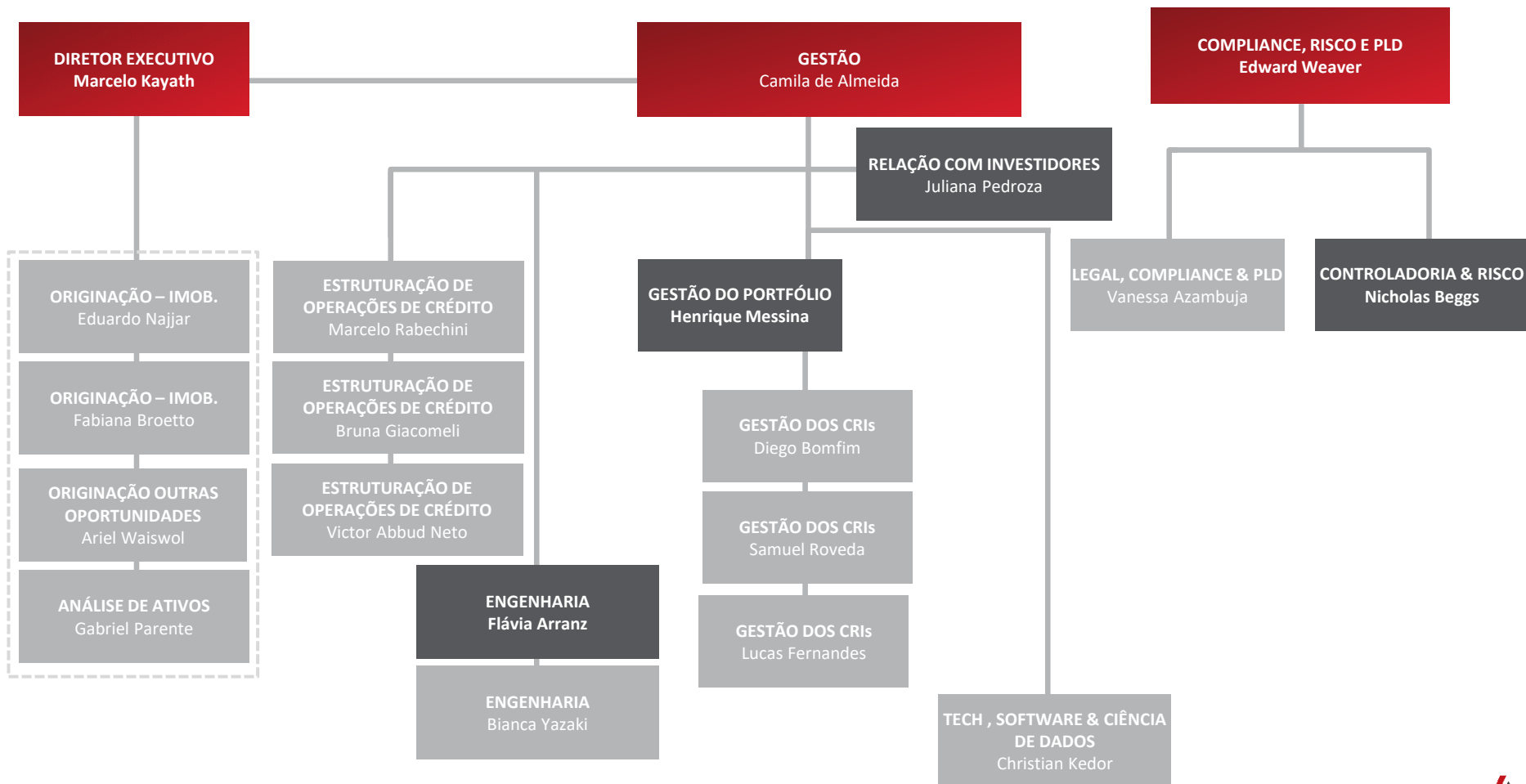
Fonte: Gestora



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

1. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

7



Fonte: Gestora



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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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

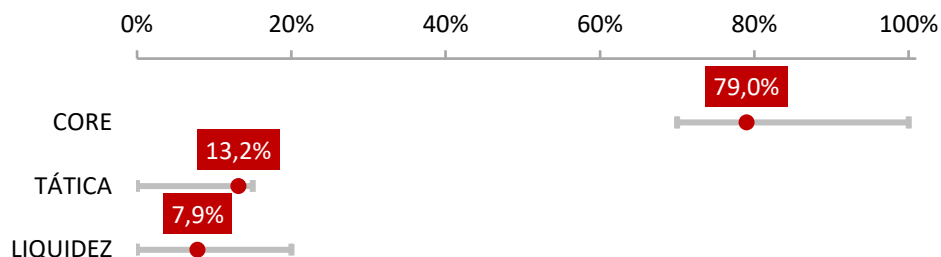
2. O FUNDO

9

ATIVOS ALVO: CRIs PULVERIZADOS

1. Lastro Pulverizado – máximo de 20% por devedor;
 2. *Loan to Value* (“LTV”) máximo de 60%;
 3. Fundo de Reserva de pelo menos 02 PMTs; e
 4. Alienação Fiduciária de imóvel ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto.
-
1. Máximo de 20% em projetos de um mesmo grupo econômico;
 2. Máximo de 20% em um mesmo município, caso este tenha população de até 1 milhão de habitantes, ou 40% caso contrário

ALOCÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO POR ESTRATÉGIA*



O Gestor busca adotar as estratégias de investimento especificadas

Fonte: Gestora



OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

com coobrigação do cedente

LIMITES DE CONCENTRAÇÃO

Mitigação de Risco

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

2. O FUNDO

10

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia CORE

- Principal estratégia de investimento do fundo
- CRIs com Risco Pulverizado – carteiras de recebíveis de loteamentos, condomínios fechados, resorts de multipropriedade, projetos de incorporação vertical, etc.

LOTEAMENTOS

- Compradores financiam os lotes em até 180 parcelas
- Negócio com margem de lucro superior à incorporação, devido ao custo de obra menos expressivo



MULTIPROPRIEDADE

- Modelo existente no Brasil apenas desde 1980
- Lei no 13.777, de 20/12/2018, regula a Multipropriedade
- Foco na classe média



INCORPORAÇÃO

- Empreendimentos de incorporação vertical, com empresas buscando o mercado de capitais ao invés do financiamento via banco.
- Operações com amortização apenas no vencimento, com full cash sweep.



Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

11

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia TÁTICA

- CRIs com Risco Concentrado/Corporativo: (a) operações com relação risco-retorno atrativa na visão do Gestor com o objetivo de diversificação do portfólio; ou (b) operações com potencial de arbitragem no secundário.
- FIIs: Ofertas 476/400, fundos sendo negociados a mercado com desconto do patrimonial e potencial de ganho de capital

LIQUIDEZ

- Recursos aguardando alocação e tranches futuras de operações do portfólio - o objetivo na visão do Gestor é manter o percentual nesta estratégia inferior a 10% do patrimônio do fundo
- Fundos de Renda Fixa, Tesouro, LCIs e CRIs com rating superior a A-
- FIIs com valor de mercado próximo do valor patrimonial e alta liquidez no secundário

Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

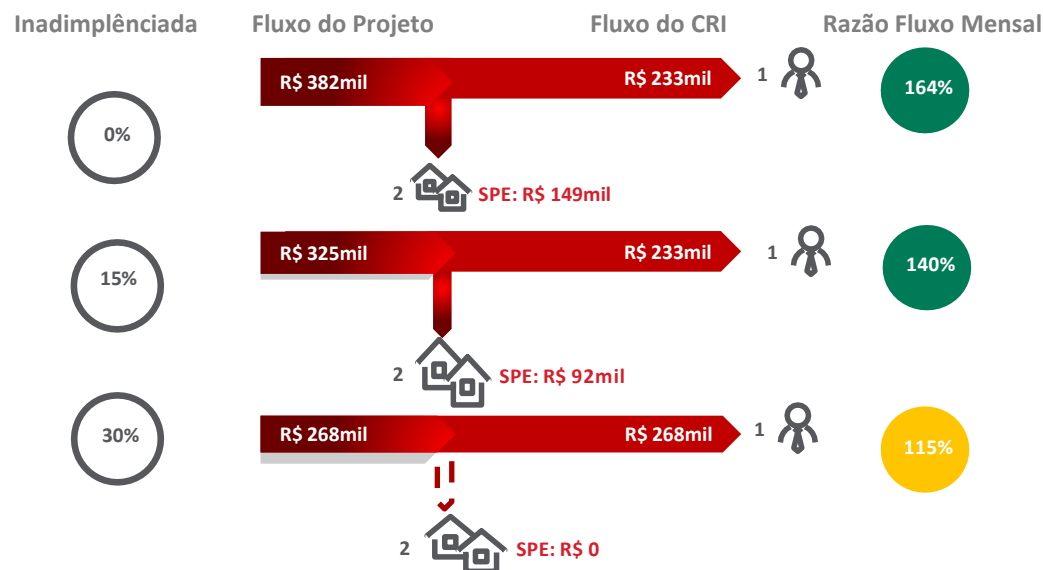
12

EXEMPLO DE OPERAÇÃO ESTRUTURADA DE CRI PULVERIZADO

Dados do CRI	
% vendido	85%
Qtde de Lotes	1.000
Qtde Vendido	850
Preço do lote	R\$ 81.000,00
Qtde de Parcelas	180
Valor da Parcela	R\$ 450,00
Fluxo Mensal	382.500,00

Dados do CRI	
Custo de Obra	R\$ 15.000.000,00
CRI	R\$ 16.650.000,00
Qtde de Parcelas	120
Taxa	12,00% a.a. + IPCA
PMT	R\$ 233.012,00

Garantias do CRI	
VP Carteira	R\$ 32.060.000,00
VP Estoque	R\$ 3.500.000,00
R\$ Garantias	R\$ 35.560.000,00
LTV	47%



Todo Fluxo de recebíveis é pago na conta do CRI

1º. Pagamento Investidor

2º. Devolução de Excedente para o incorporador, garantindo alinhamento

Caso a Razão de Fluxo caia abaixo do mínimo estabelecido em contrato o excedente do incorporador passa a ser usado para amortização extraordinária do CRI, até a razão seja reenquadrada.

Fonte: Gestora

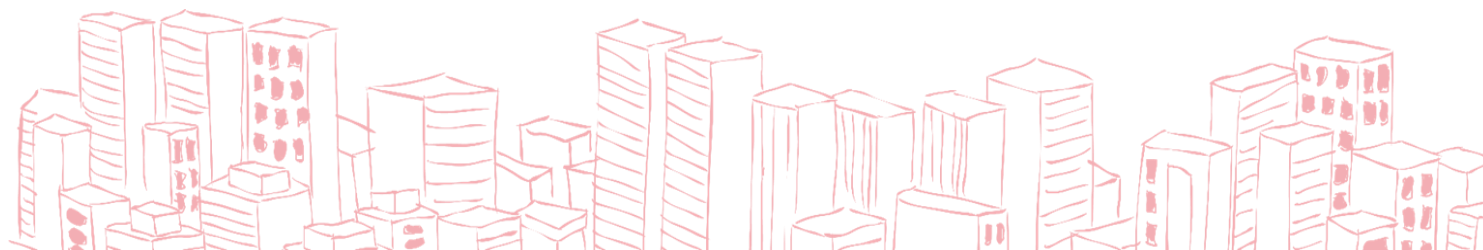


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

2. O FUNDO

13

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

14

AQUISIÇÃO DE ATIVOS – ESTRUTURAÇÃO ‘NÃO-NEGOCIÁVEL’

Condições para o Investimento em Operações Estruturadas:

- Empreendimento aprovado e lançado
- Valor do CRI suficiente para conclusão da obra
- Alienação Fiduciária
- Constituição de Fundo de Reserva equivalente a, no mínimo, 02 PMTs
- Constituição de Fundo de Obras, caso ainda não tenham sido concluídas
- Razão de Garantia de Fluxo Mensal e Razão de Garantia do Saldo Devedor mínimas de 110%

Exigências para Aprovação de Investimento:

- Visita in loco da Habitat
- Laudo de Medição de Obra confirmando orçamento e percentual já executado
- Demonstrações Financeiras da SPE e DFs e/ou IRPF dos Fiadores
- Relatório de Auditoria da Servicer, analisando os contratos e histórico de pagamentos
- Análise dos Dados Demográficos da cidade
- Contratos e Instrumentos de Garantia Assinados e Registrados
- Legal Opinion e Relatório de Due Diligence elaborados por escritório de advocacia contratado

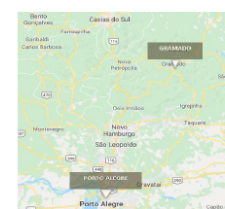


Data: 02/12/2019

1. Termos Gerais da Operação

Emissor:	Forte Securitizadora S.A.
Cedente(s):	Gramado Parks Investimentos e Intermediações Ltda
Empreendimento(s):	Gramado Buona Vitta Resort SPA
Localização:	Gramado (RS)
Data de Liquidação:	03/12/2019
Data de Vencimento Final:	20/05/2025
Valor da Emissão:	R\$ 259.000.000,00 divididos da seguinte forma:
	1ª Tranche: R\$ 65.000.000,00
	2ª Tranche: R\$ 70.000.000,00
	3ª Tranche: R\$ 23.000.000,00
	4ª Tranche: R\$ 14.000.000,00
	5ª Tranche: R\$ 17.000.000,00
	6ª Tranche: R\$ 30.000.000,00
	7ª Tranche: R\$ 16.000.000,00
	8ª Tranche: R\$ 24.000.000,00

Subordinação/Remuneração:	Valor	Nível Sub.	Taxa (a.a.)	Indexador
GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA				
GRAMADO (RS)				
População no Município:	35.875 (Ano: 2018)	Área (km²):	237	
PIB per capita:	R\$ 47.722 (Ano: 2016)	Distância da Capital:	104 km	
Economia:	Turismo	Aeroporto mais próx.:	Canela-RS	
IDH:	0,76 20/01/2020			



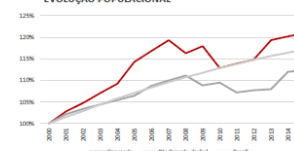
Comentários:

Gramado é um dos maiores destinos turísticos no Brasil, sendo a quinta cidade mais visitada no país. Por ano, são 1,5 milhões de turistas – ou 44 vezes a população da cidade.

DISTRIBUIÇÃO DE DOMÍCILOS E FAIXA DE RENDA FAMILIAR



EVOLUÇÃO POPUCIONAL



Fonte: Gestora

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

2. O FUNDO

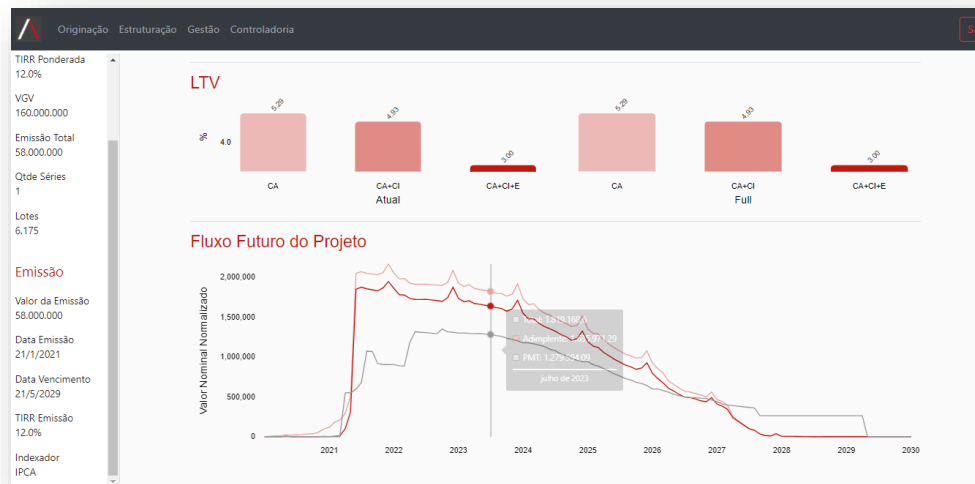
15

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Sistema de Monitoramento de Projeto (SMP)

Sistema proprietário para monitoramento dos projetos e da carteira de recebíveis e estoque cedidos como garantia da operação.

- Análise de vendas e distratos
- Análise do fluxo de recebíveis
- Relatórios das visitas realizados nos projetos pelo engenheiro da Habitat, para monitorar o andamento das obras
- Verificação da situação financeira e de crédito do devedor
- Análise de adequação das razões de garantia
- Notificação formal ao devedor em caso de alguma não conformidade



Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

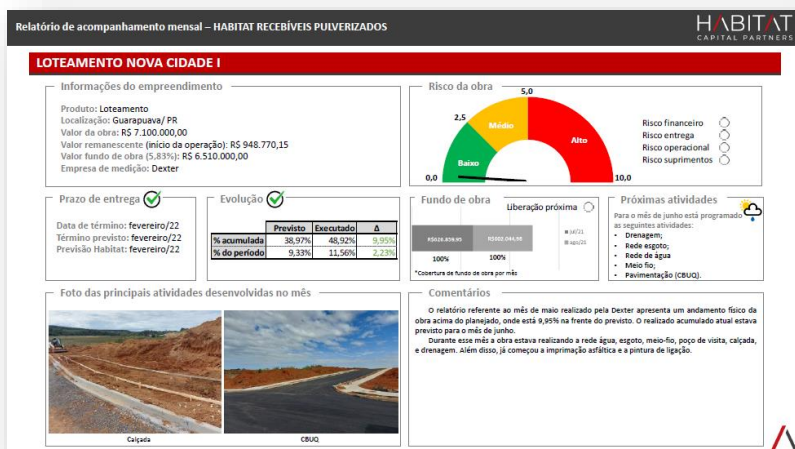
16

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Sistema de Gestão de Obras (SISGO)

Sistema proprietário para controle, análise e verificação das análises e monitoramento de avanço de obras pela equipe técnica de engenharia da Gestora.

- Análise de orçamento (previsto x realizado)
- Controle de custo por fase e adiantamentos
- Previsões de término e desvios em orçamento



OBRAS

Nas operações de CRI em que os empreendimentos ainda estão com as obras em andamento, o monitoramento nesta frente é essencial. Além da empresa terceirizada que realiza a medição das obras mensalmente, a Habitat tem uma equipe de engenharia focada em acompanhar estes ativos. Esta equipe valida os relatórios de medição, faz visitas in loco periódicas, monitora os prazos de entrega e impactos no cronograma de obras, auxiliando os engenheiros das obras a definir planos de ataque para concluir as obras dentro do prazo prometido aos clientes. Além disso, validam o planejamento de adiantamentos para escapar de aumentos de preço e a atualização de orçamento, se necessário.

Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

17

MONITORAMENTO MENSAL DO FUNDO

Sistema de Gestão de Fundos (SGF)

Sistema proprietário para controle, análise e verificação dos indicadores e marcação a mercado do Fundo.

- Batimento de P&L
- Checagem das operações
- Análise de pricing dos ativos: marcação a mercado

CRIs

[+ Cadastrar Novo CRI](#)

Pesquisar CRI

CRI HABITAT-2

PU na Data

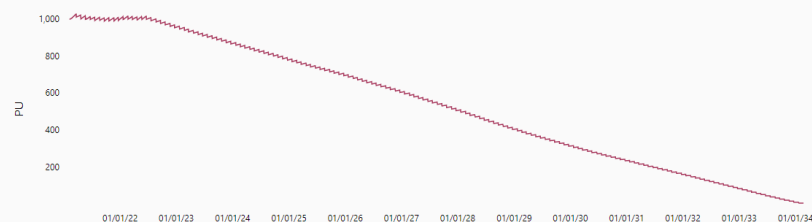


	Nome da Operação	Emissão	Série	Código IF	PU (22/03/2022)	Quantidade	Saldo Devedor	Carteira
:	Alt Lima Sênior 1	1	218	19D1329258	981,791	3.050	2.994.463,445	CRI HABITAT-2
:	Allure Residence Sênior 1	1	310	21C0710497	916,612	1.935	1.773.645,003	CRI HABITAT-2
:	Allure Residence Sênior 2	1	327	21C0710827	1.078,723	1.935	2.087.329,832	CRI HABITAT-2
:	Blue Macaw Subordinada 1	4	301	22A0423267	1.004,176	17.700	17.773.917,26	CRI HABITAT-2
:	Bolognesi 1	4	187	21H1012140	991,792	2.500	2.479.480,162	CRI HABITAT-2
:	Bolognesi 2	4	188	21H1012242	992,3	2.500	2.480.750,903	CRI HABITAT-2
:	Bolognesi 3	4	189	21H1012263	983,806	2.500	2.459.514,945	CRI HABITAT-2

Evolução do PU

[Baixar Excel](#)

Clique no ícone para filtrar por datas



Datas de Pagamento

Data	TaxaAmortOrd	TaxaAmortExtra	TaxaAmortTS	HasAmort	HasJuros	IsAniversario
22/02/2021	0	0	0	0	0	1
22/03/2021	0.00823	0	0	1	1	1
20/04/2021	0.008426	0.00347835992691942	0	1	1	1
20/05/2021	0.007978	0.00339456476307481	0	1	1	1

Fonte: Gestora

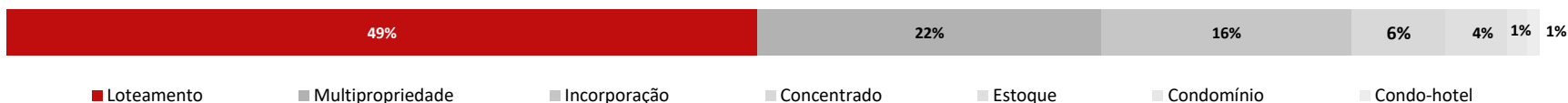
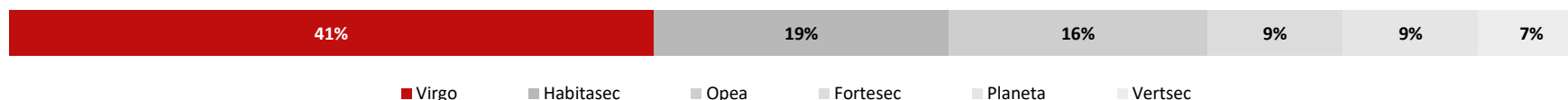


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

2. O FUNDO

18

HABT11 EM NÚMEROS – CARTEIRA DE ATIVOS

TIPO DE **ATIVO**DIVERSIFICAÇÃO POR **SEGMENTOS**DIVERSIFICAÇÃO POR **SECURITIZADORA**

Data base: 24/02/2022

Fonte: Gestora

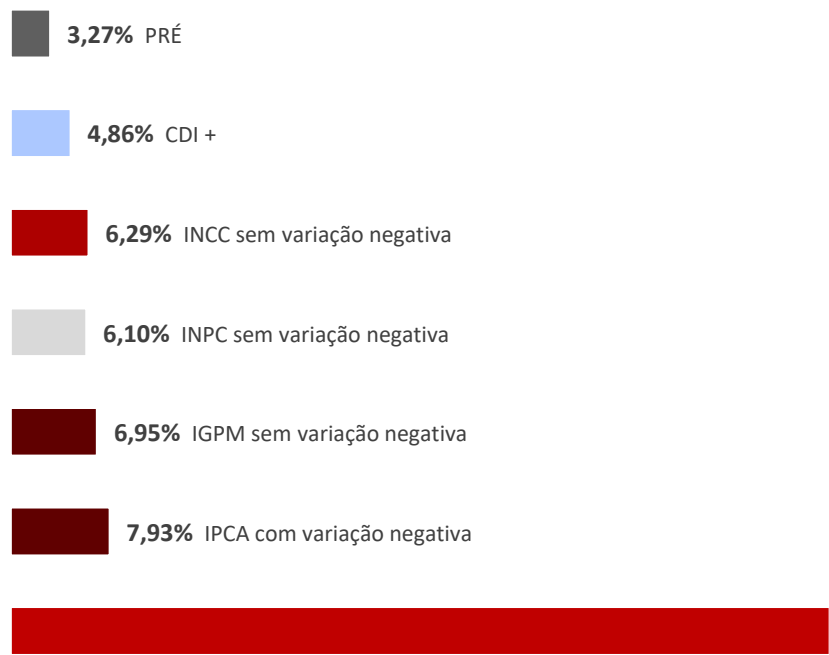


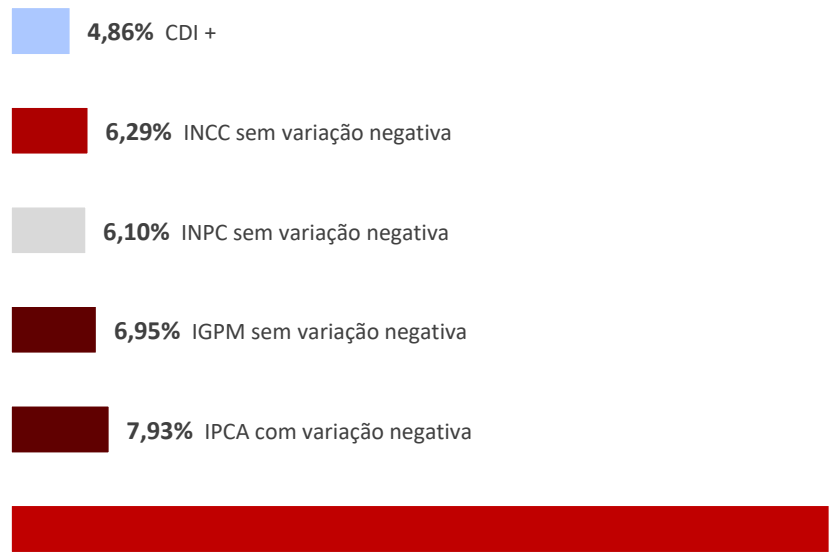
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

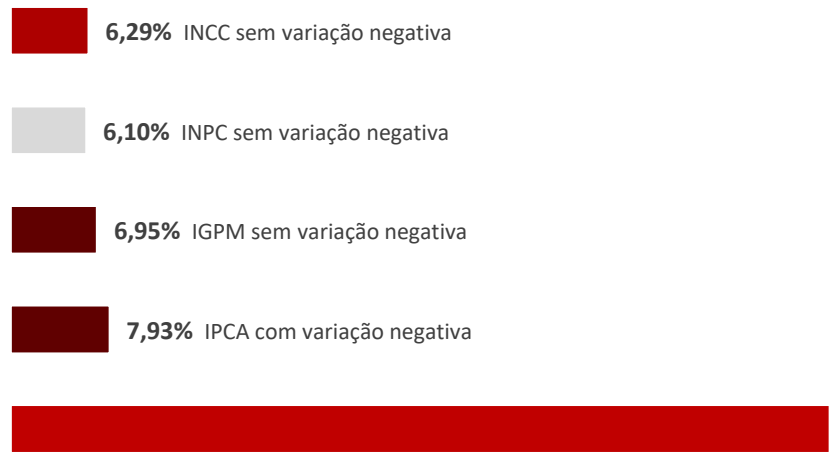
2. O FUNDO

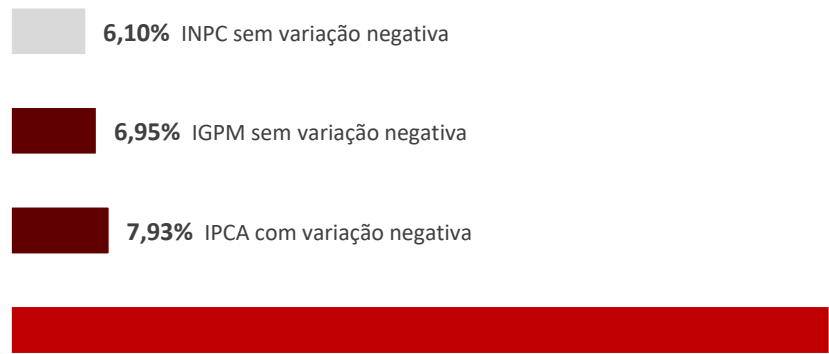
19

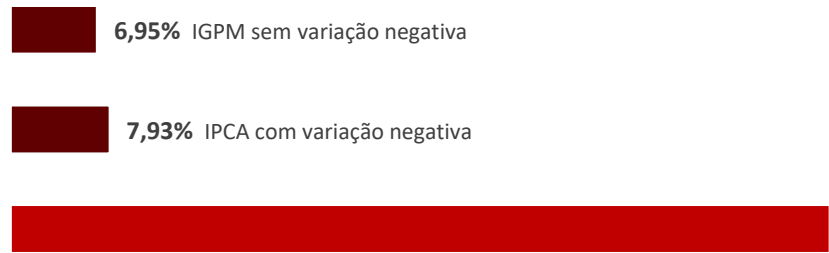
HABT11 EM NÚMEROS – CARTEIRA DE ATIVOS

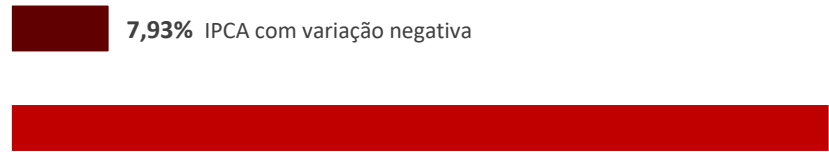
INDEXADORES **CRIS**

3,27% PRÉ


4,86% CDI +


6,29% INCC sem variação negativa


6,10% INPC sem variação negativa


6,95% IGPM sem variação negativa


7,93% IPCA com variação negativa


64,60% IPCA sem variação negativa

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

TAXA MÉDIA DOS **CRIS**

Indicador	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,77%	72,53%
IGP-M	10,84%	6,95%
INPC	9,50%	6,10%
INCC	12,12%	6,29%
CDI +	4,79%	4,86%
PRÉ	13,66%	3,27%

Data base: 24/02/2022

Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

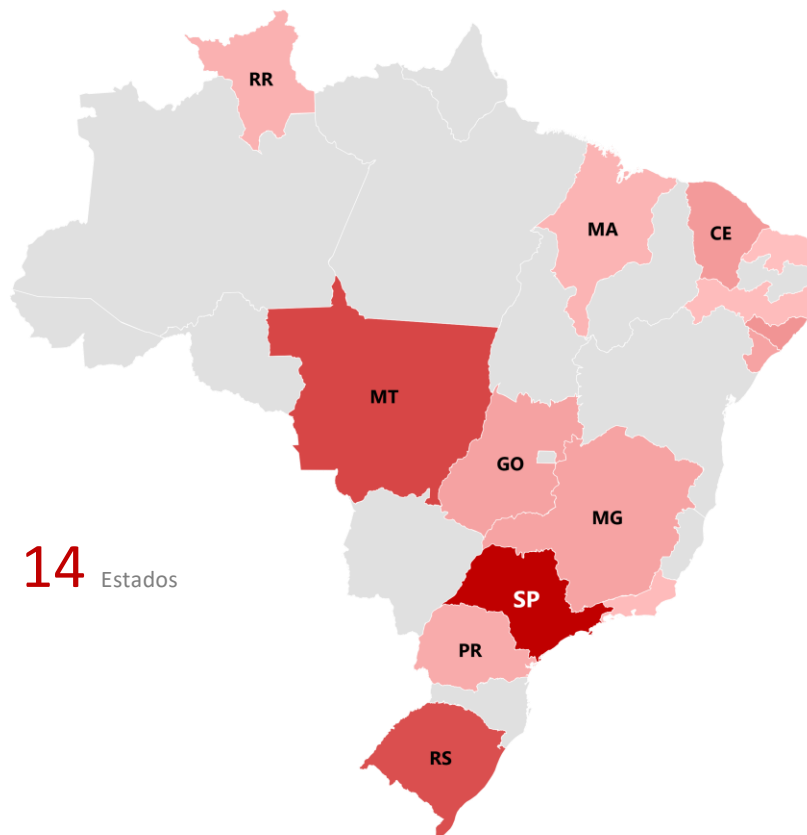
20

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

A Habitat busca investir em regiões que contenham as seguintes características:

- Crescimento do PIB
- Crescimento demográfico
- Baixa oferta de capital

UF	%	Região	%
SP	26,3%	CO	32,7%
MT	17,1%	SE	22,6%
RS	15,9%	SU	22,1%
AL	6,7%	NE	19,6%
CE	5,9%	NO	3,0%
GO	5,0%		
MG	4,8%		
SE	4,8%		
PR	3,7%		
RR	3,0%		
MA	2,6%		
RJ	1,6%		
PE	1,5%		
RN	1,1%		



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Data base: 24/02/2022

Fonte: Gestora

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

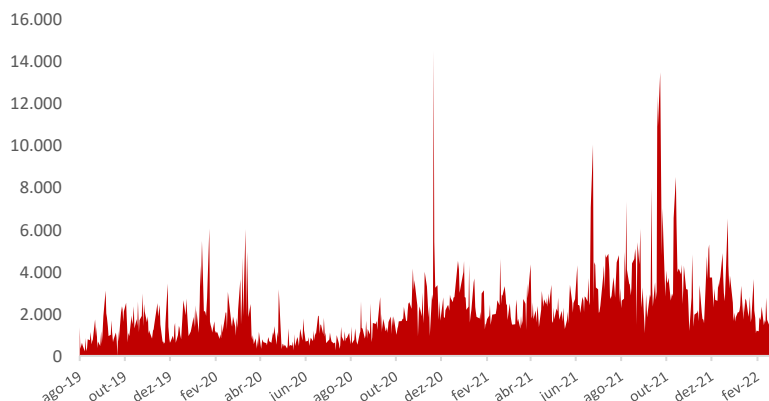
2. O FUNDO

21

HABT11 EM NÚMEROS – MERCADO SECUNDÁRIO

	fev-22	jan-22	dez-21	nov-21	out-21	set-21
Volume (em R\$) total	37.751.222	47.353.865	77.464.278	51.250.059	83.315.887	101.530.319
Quantidade de cotas negociadas	351.671	433.412	727.453	453.571	740.247	856.222
Volume (em R\$) médio diário	1.986.906	2.254.946	3.688.775	2.562.503	4.165.794	4.834.777
Variação da média diária (mês)	-12%	-39%	44%	-38%	-14%	22%
Negociação em relação ao Patrimônio do Fundo	5%	7%	11%	7%	15%	18%
Valor médio de negociação por cota	107,35	109,26	106,49	112,99	112,55	118,58
Preço de fechamento	107,10	110,62	110,34	111,13	117,57	113,97
Faixa de valor de negociação (por cota)	Mínimo	105,90	106,30	108,34	108,00	109,35
	Máximo	109,49	111,70	110,65	115,95	125,00

VOLUME NEGOCIADO



PREÇO NEGOCIADO



Data base: 24/02/2022

Fonte: Gestora

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

2. O FUNDO

22

HABT11 EM NÚMEROS – HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO E RENTABILIDADE

O Rendimento Mensal do Fundo utiliza o conceito de dividend yield e considera o valor da cota com base no valor da 1ª emissão: R\$ 100,00. O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores acrescido do ganho de valorização de mercado da cota.

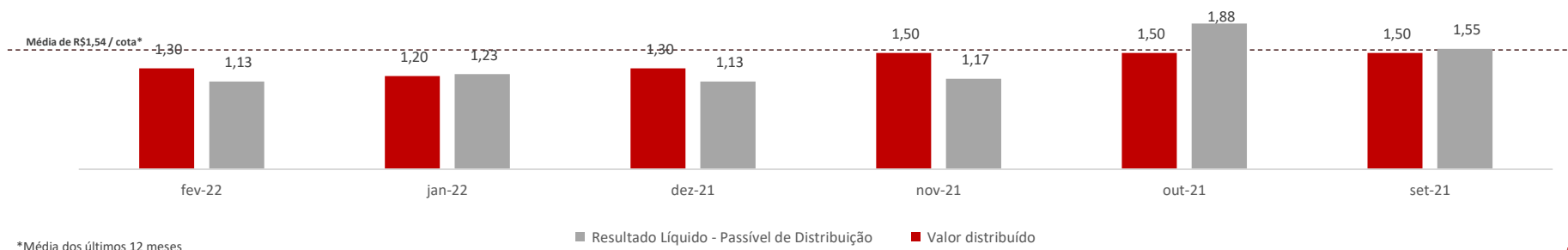
Período	DIVIDEND YIELD		
	Dividendo (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)

*Valor de Referência: Cota de fechamento mês

fev/22	1,30	1,21%	15,58%
jan/22	1,20	1,08%	13,82%
dez/21	1,30	1,18%	15,09%
nov/21	1,50	1,35%	17,46%
out/21	1,50	1,28%	16,43%
set/21	1,50	1,32%	16,99%
ago/21	1,50	1,20%	15,44%
jul/21	1,60	1,22%	15,71%

Valor de mercado da cota no fechamento (R\$)	RETORNO TOTAL		
	Valorização da cota (Mensal)	Retorno Total (Dividendo + Valorização da Cota)	

R\$	107,10	-3,18%	-1,97%
R\$	110,62	0,25%	1,34%
R\$	110,34	-0,71%	0,47%
R\$	111,13	-5,48%	-4,13%
R\$	117,57	3,16%	4,43%
R\$	113,97	-8,53%	-7,22%
R\$	124,60	-4,74%	-3,54%
R\$	130,80	4,98%	6,20%



Fonte: Gestora



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

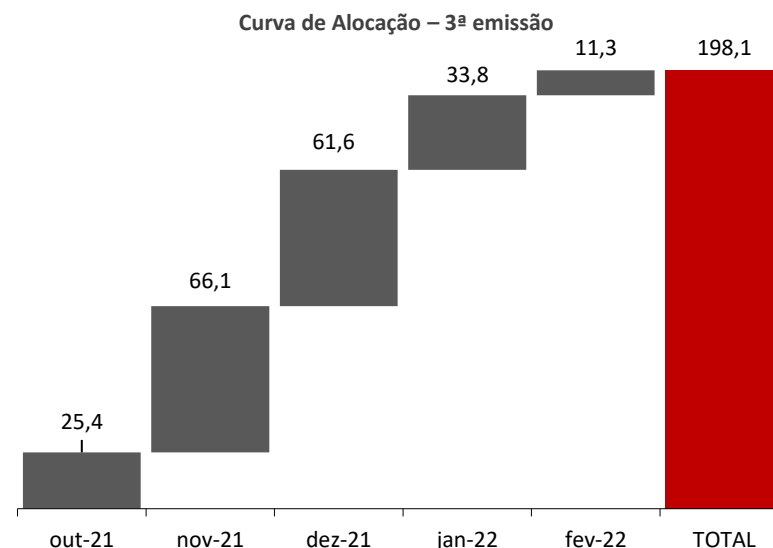
2. O FUNDO

23

HABT11 EM NÚMEROS – HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO – 3ª emissão de cotas

Desde a Data de Liquidação do Direito de Preferência (13/Out) até o dia 31 de Janeiro, o Fundo investiu R\$198,1MM em CRIs (100% do valor total captado na Oferta), sendo R\$74,7MM em tranches adicionais de 11 CRIs que já estavam no portfólio e R\$123,4MM em 08 novos CRIs. A taxa média ponderada dos ativos indexados à inflação totalizou 11,05% a.a + inflação.

Ativo	Volume	Taxa	Indexador
CRI BrDU Urbanismo	2,0	11,50%	IPCA
CRI Capivari Residence	12,0	11,50%	IGP-M
CRI Chateau du Golden	10,2	12,00%	IPCA
CRI Chocolate Lugano	21,0	10,00%	IPCA
CRI Cumaru SP Golf	7,7	11,00%	IPCA
CRI D Urbanismo	8,0	10,75%	IPCA
CRI Edificio SKY	6,0	12,50%	INCC
CRI Ipioca Beach Residence	13,0	12,00%	IPCA
CRI Jardins Boulevard	6,1	9,50%	IPCA
CRI LBriga Construtora	8,5	11,50%	INCC
CRI Loteamentos Recel	4,0	9,50%	IPCA
CRI Medabil	17,7	10,50%	IPCA
CRI Montserrat Polo Residencial	5,4	13,00%	IPCA
CRI New York Residence	14,0	11,50%	IPCA
CRI Ocean Barra Residence	11,4	10,50%	IPCA
CRI Parque dos Poderes Residencial	14,3	12,50%	IPCA
CRI Porto Poxim	2,5	12,00%	IPCA
CRI Villaggio San Pietro	9,3	8,50%	IPCA
CRI Gafisa	25,0	4,50%	CDI
TOTAL	198,1		



2. O FUNDO

24

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Área de Relacionamento com Investidores conectada nas mais diversas plataformas:



Notícias, Mídias , entrevistas e dia-a-dia da Gestora



Podcast com resultado do Fundo e informações sobre a Gestora



Site EXCLUSIVO do Fundo com informações históricas e recentes:

<https://habt11.habitatcp.com.br/>



Participações do Gestor nos canais do youtube dos influentes e renomes do mercado imobiliário



Fonte: Gestora



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

2. O FUNDO

25

OBJETIVOS DA OFERTA



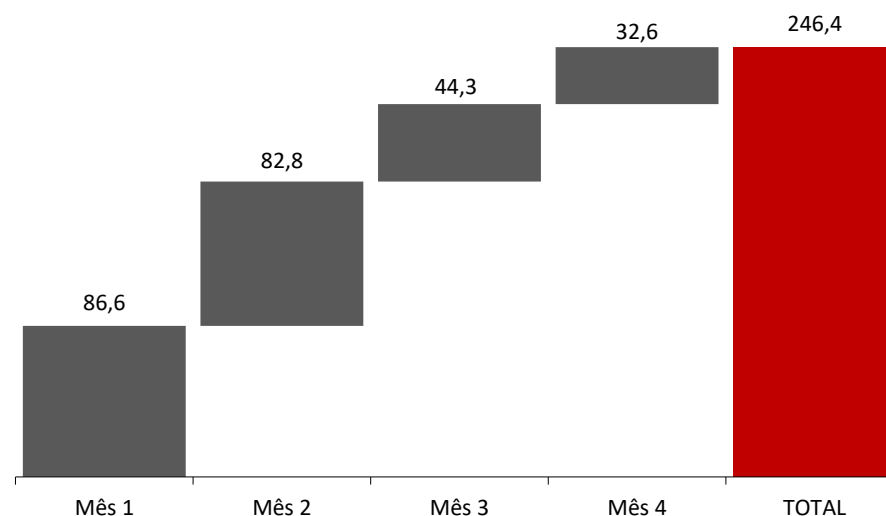
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

2. O FUNDO

26

ESTUDO DE VIABILIDADE - PIPELINE

Ativo	Volume	Indexador	Taxa	Tipo	Segmento	Mês
1	6,5	IPCA	9,00%	Pulverizado	Loteamento	1
2	3,9	IPCA	11,50%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
3	1,1	IPCA	15,94%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
4	2,8	IPCA	10,00%	Pulverizado	Loteamento	1
5	5,0	IGP-M	11,50%	Pulverizado	Multipropriedade	1
6	1,0	IPCA	10,75%	Pulverizado	Loteamento	1
7	7,4	IPCA	9,50%	Pulverizado	Loteamento	1
8	7,7	IPCA	11,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
9	1,5	IPCA	8,50%	Pulverizado	Loteamento	1
10	5,9	IPCA	12,50%	Pulverizado	Loteamento	1
11	13,0	IPCA	11,50%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
12	6,9	CDI	5,00%	Pulverizado	Multipropriedade	1
13	5,0	IPCA	11,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
14	1,0	IPCA	12,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
15	9,0	IPCA	11,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
16	9,0	IPCA	10,50%	Pulverizado	Incorporação Vertical	1
17	4,5	CDI	5,00%	Pulverizado	Multipropriedade	2
18	7,0	IPCA	11,00%	Pulverizado	Loteamento	2
19	12,0	IPCA	11,00%	Pulverizado	Loteamento	2
20	9,3	IPCA	12,25%	Pulverizado	Multipropriedade	2
21	50,0	IPCA	10,00%	Pulverizado	Logística	2
22	5,8	IPCA	9,50%	Pulverizado	Loteamento	3
23	4,5	IPCA	12,00%	Pulverizado	Loteamento	3
24	9,0	IPCA	10,00%	Concentrado	Corporativo	3
25	15,0	IPCA	11,00%	Pulverizado	Loteamento	3
26	10,0	IPCA	10,00%	Pulverizado	Loteamento	3
27	4,2	IPCA	11,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	4
28	9,0	IPCA	9,00%	Pulverizado	Loteamento	4
29	4,4	CDI	5,00%	Pulverizado	Multipropriedade	4
30	7,0	IPCA	10,00%	Pulverizado	Incorporação Vertical	4
31	8,0	IPCA	11,50%	Pulverizado	Incorporação Vertical	4
		246,4				
Total	230,6	Inflação +	10,60%			
	15,8	CDI	5,00%			



"O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta"; e

"A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura".

Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.



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

2. O FUNDO

27

ESTUDO DE VIABILIDADE

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido	959.660.228	959.660.228	959.660.228	959.660.228	959.660.228
CRI	894.587.418	917.023.251	917.023.251	917.023.251	917.023.251
Ativos de Liquidez	65.072.810	42.636.976	42.636.976	42.636.976	42.636.976
Receitas	150.136.533	146.247.640	146.247.640	146.247.640	146.247.640
Custos e Despesas	-16.663.789	-21.956.219	-21.956.219	-21.956.219	-21.956.219
Resultado Líquido FII	133.472.744	124.291.421	124.291.421	124.291.421	124.291.421
Distribuição	133.472.744	124.291.421	124.291.421	124.291.421	124.291.421
# cotas	9.741.160	9.741.160	9.741.160	9.741.160	9.741.160
Distribuição / Cota	13,70	12,76	12,76	12,76	12,76
DY (Preço Oferta)	13,52%	12,59%	12,59%	12,59%	12,59%

Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.

A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

29

Oferta	Via Instrução da CVM nº 400
Emissão	4ª (Quarta) Emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Negrão Ferrari Advogados (Gestora e Fundo) e Souza Mello e Torres Sociedade de Advogados (Coordenador Líder)
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Emissão	R\$ 97,87
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 3,47 por Cota que representa 3,55% do valor da emissão
Preço de Subscrição	R\$ 101,34
Montante Inicial da Oferta	R\$ 230.000.078,59 (duzentos e trinta milhões e setenta e oito reais e cinquenta e nove centavos)
Quantidade Inicial de Cotas	R\$ 2.350.057 Cotas (dois milhões, trezentas e cinquenta mil e cinquenta e sete)
Montante Mínimo da Oferta	No mínimo, R\$25.000.010,67 (vinte e cinco milhões e dez reais e sessenta e sete centavos)

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

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

30

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e do art. 5-A da Instrução CVM nº 476/09, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o Investidor Profissional da Oferta: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, e condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista ou o Investidor Profissional da Oferta deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor Profissional em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Tipo e Prazo do Fundo

Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.

Local de Admissão e Negociação das Cotas

As Cotas ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos”; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. As Novas Cotas distribuídas mediante melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, somente poderão ser negociadas por seus titulares após o decurso de 90 (noventa) dias corridos de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo Investidor Profissional, com exceção dos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme dispõe o artigo 13 da Instrução CVM 476

Destinação dos Recursos

Os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimentos estabelecida no Capítulo VIII do Regulamento

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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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

4. CRONOGRAMA

32

Nº	Eventos	Data Prevista
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	01/04/2022
2.	Protocolo de Cumprimento de Exigências	25/04/2022
3.	Registro da Oferta	09/05/2022
4.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	10/05/2022
5.	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	13/05/2022
6.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturado	17/05/2022
7.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	25/05/2022
8.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/05/2022
9.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/05/2022
10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/05/2022
11.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/05/2022
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período Exercício do Direito de Preferência	31/05/2022
13.	Início do Período de Subscrição	31/05/2022
14.	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	01/06/2022
15.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	06/06/2022
16.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	07/06/2022
17.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	07/06/2022
18.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	08/06/2022
19.	Encerramento do Período de Subscrição	13/06/2022
20.	Procedimento de Alocação de Ordens	14/06/2022
21.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	20/06/2022
22.	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	10/11/2022

(1) Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo remanescente será informado no referido comunicado e poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o Período da Colocação.



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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Dante Nutini
Pedro Ferraz
Giulia Costa
Beatriz Aguiar
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Giulia Costa
Carlos Antonelli

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer
Raphaela Oliveira

(11) 4871-4401

(11) 3075-0554



Autorregulação
ANBIMA

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

Esclarecimentos

35

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

(i) Administrador: <https://www.vortex.com.br> (neste website, acessar “Fundos de Investimento”, em seguida pesquisar por “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, selecionar “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);

(ii) Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Habitat Recebíveis Pulverizados FII - Oferta Pública de Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);

(iii) CVM: <https://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);

(iv) B3: <https://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 “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Definitivo);

(v) Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); e

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

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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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

5. FATORES DE RISCO

37

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Risco tributário relacionado à alteração de alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos 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. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, 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.



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

5. FATORES DE RISCO

38

Liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.



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

5. FATORES DE RISCO

39

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

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

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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



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

5. FATORES DE RISCO

40

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A eventual incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Alvo.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Alvo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.



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

5. FATORES DE RISCO

41

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora 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 prevê, ainda, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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 Alvo integrante do patrimônio do fundo.



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

5. FATORES DE RISCO

42

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos CRI e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos CRI, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores da Oferta em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo



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

5. FATORES DE RISCO

43

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores da Oferta de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais 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 no Fundo.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são 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 de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.



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

5. FATORES DE RISCO

44

Risco operacional

Os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis e/ou ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, 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 pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do 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 do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas, incluindo por meio de emissão de cotas representativas da totalidade ou parte do Capital Autorizado.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.



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

5. FATORES DE RISCO

45

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha Reserva de Contingência suficiente. Caso tal Reserva de Contingência não seja suficiente, 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.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos Ativos Alvo

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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

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

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, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.



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

5. FATORES DE RISCO

46

Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, minimamente, o quórum qualificado estabelecido na Instrução CVM 472 e refletido no Regulamento. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela ausência ou abstenção de Cotistas em tais assembleias, de tal modo que o quórum qualificado, ora estabelecido na Instrução CVM 472 e refletido no Regulamento, necessário à aprovação das referidas matérias não seja atingido. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo às novas emissões

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha Reserva de Contingência suficiente. Caso tal Reserva de Contingência não seja suficiente, 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.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.



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

5. FATORES DE RISCO

47

Riscos de liquidez das cotas do Fundo

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta. Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao cotista.

Risco relativo à Inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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



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

5. FATORES DE RISCO

48

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

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.



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

5. FATORES DE RISCO

49

Risco das contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas inicialmente ofertadas pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.



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

5. FATORES DE RISCO

50

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, 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.



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

5. FATORES DE RISCO

51

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Distribuição” do Prospecto, as Novas Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais obrigações relacionadas à Oferta poderão acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.



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

5. FATORES DE RISCO

52

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



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

1. A HABITAT CAPITAL PARTNERS

2. O FUNDO

3. CARACTERÍSTICA DA OFERTA

4. CRONOGRAMA

5. Canais de Distribuição

6. FATORES DE RISCO



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



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Dante Nutini
Pedro Ferraz
Giulia Costa
Beatriz Aguiar
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Giulia Costa
Carlos Antonelli

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer
Raphaela Oliveira

(11) 4871-4401

(11) 3075-0554



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