

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DO

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



No montante inicialmente, de
R\$ 250.000.006,75



Coordenador Líder



Gestora



Administrador

**sem considerar a Taxa de Distribuição Primária*

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 6ª (sexta) emissão de cotas do **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 39.753.295/0001-02 (“Fundo”), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e cuja carteira é gerida pela **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36 (“Gestora”) e realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

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

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

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

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

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

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

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário*” (“*Prospecto Preliminar*” ou “*Prospecto*”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário*” (“*Prospecto Definitivo*” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “*Prospectos*” ou “*Prospecto*” quando referidos de forma individual), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) ao administrador do Fundo; (b) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (c) à B3; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

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

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

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

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

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

LIFE 11

R\$ 233 milhões
de PL

16,03% a.a.
de DY nos últimos 12 meses

Entre os
top 5 fundos
com maior dividend yield
acumulado na janela ano
e 12 meses

43,4%
de retorno acumulado
desde o início

\$ Rentabilidade alvo para o cotista de IPCA + 10% líquido de impostos

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

R\$10,40 (Preço de Emissão Acrescido da Taxa de Distribuição Primária)
A gestora irá arcar com parte dos custos da oferta, via renúncia de taxa da Adm. e/ou Performance

VOLUME DA OFERTA

R\$250.000.006,75
Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

Investimento Mínimo

499 cotas (equivalente a R\$ 5.189,60)
considerando a taxa de distribuição primária

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO



Fonte: Gestora, ClubeFII e FundsExplorer

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

LIFE 11

CONHECENDO O FUNDO

Fundo Imobiliário listado com foco em crédito imobiliário (CRIs) e 28 meses de track record

Histórico de distribuição de dividendos competitivo e consistente na visão da gestora

Operações originadas e estruturadas internamente, com foco na Região Sul do Brasil

Focamos em investir no setor residencial de primeira moradia, com projetos que buscam risco retorno favorável

POR QUE INVESTIR?

1. Cenário de Mercado Favorável

Mercado com **alta demanda** e **baixa oferta** de financiamento.

Preços por metro quadrado na região sul continuam a subir, enquanto quedas consecutivas no estoque destacam o **aquecimento do setor** e indicam uma **demanda reprimida**.

2. Oportunidade de Alocação

Pipeline diversificado, com projetos que buscam **risco retorno favorável** e mais de R\$ 250 milhões em volume de originação.

Manutenção da taxa média da carteira do fundo e **diversificação** do portfólio.

3. Gestão com comprovado track record e experiência no setor

Sócios com mais de **12 anos de experiência no setor investidos** em projetos imobiliários na região sul.

Oportunidade de acesso a **operações exclusivas** originadas e estruturadas pela LCP.

Fonte: Gestora

1) <https://abrainc.org.br/eventos/2023/05/24/mercado-imobiliario-da-regiao-sul-do-pais-registra-alta-de-13-nas-vendas-de-imoveis-no-1tri-de-2023>, visitado em 04/07/2024

2) Como está a demanda para loteamentos no Brasil?, Brain e Alelo. Disponível em <https://brain.srv.br/conteudos/post/como-esta-a-demanda-para-loteamentos-no-brasil>. Elaboração própria.

3) "Estudo do Mercado de Fundo Imobiliário para Loteamento e Multipropriedade", Brain e Alelo

Cenário de Mercado Favorável e risco retorno favorável na visão da gestora

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

As informações contidas aqui constantes tratam-se de Tese de Investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas.

Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Índice

| A LCP

Tese de Investimentos

O Fundo

Características da Oferta

Fatores de Risco



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1. A LCP

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Sócios Fundadores

HISTÓRICO DOS SÓCIOS

- Sócios somam mais de 90 anos de experiência combinada como investidores e executivos globalmente, mas com profunda expertise no Brasil.
- Os sócios operam juntos há mais de 15 anos em Investimentos Alternativos e em toda a estrutura de capital (Dívida e Equity).
- Investimentos ao longo dos anos em Private Equity, Energia e Infraestrutura, Real Estate e Crédito.
- A LCP busca oportunidades complexas e assimétricas no Brasil, focando em indústrias ou situações em que consiga criar um diferencial claro.
- Gostamos de teses comprovadas em mercados desenvolvidos porém pouco exploradas em âmbito nacional.



Wilson de Lara

Founder e Board Member

É empresário desde 1989, ano de criação da **Delara Brasil**. Com a venda da sua empresa para a **ALL - América Latina Logística**, tornou-se **Presidente do Conselho** de Administração e um dos controladores da companhia resultante. É investidor no **Burger King** e **Kraft Heinz**, além de sócio principal em 3 verticais de negócio no Brasil: **Bairru (Real Estate)**, **CER Energia (Energia Renovável)** e **MGM Mineração**. É formado em Economia pela **PUC-PR**.

ALL Bairru CER Energia MGM Mineração



Carlos Gamboa

Founder e Board Member

Após diversas experiências executivas no setor financeiro e real da economia, liderou o **management buy-out da Geodex Communications**, vendendo a empresa para a **GVT** ao final de 2007. Desde então, dedica-se a **criar e desenvolver companhias de alta performance** em diferentes segmentos, sempre em parceria com Wilson. É formado em Economia e Direito, com MBA por **Wharton**.

Geodex **Wharton University 3G Capital**



João Gabriel Leitão

Founder & Managing Partner

Tem 17 anos de experiência em Investimentos e como executivo e passou os primeiros 7 anos investindo em empresas no Brasil e no Exterior. Foi executivo da **Kraft Heinz** por 8 anos, ocupando cadeiras importantes no financeiro e posteriormente como **CEO de uma operação de R\$1.4 bn, 12 países e 136 colaboradores na Ásia**. Também teve passagem pelo **Opportunity Asset**. É formado em Economia pela PUC-RJ e cursou o **Harvard AMP** em 2023.

KraftHeinz OPPORTUNITY HARVARD University 3G Capital



Christian Solon de Mello, CFA

Co-Founder & Gestor de Real Estate

Tem 10 anos de experiência em Investimentos na **3G Radar** e como executivo na **Kraft Heinz**. Foi responsável pelas funções de Back Office e Controller na 3G Radar, além de Analista de Real Estate e Utilities. Finance Lead em Manufatura e Logística na **Kraft Heinz Company**, Chicago. É **CFA Chartholder** pelo CFA Institute. É formado em Engenharia pela **UFRJ/École Centrale** e possui um MBA por **Chicago Booth**.

3G RADAR KraftHeinz CHICAGOBOOTH

Time LCP

ESTRUTURA & TIME LCP

Capital próprio alocado em investimentos alternativos¹ nos últimos 15 anos

1,47Bi AUM

A LCP possui duas verticais de negócios, Real Estate and Private Equity.

+ 23 Profissionais

Início do trabalho em conjunto dos sócios em outubro de 2021 e criação da gestora em 2022



Fonte: Gestora

1) <https://borainvestir.b3.com.br/tipos-de-investimentos/investimentos-alternativos-entenda-o-que-sao-e-como-funcionam/>

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura criada pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações na estrutura interna de atuação da Gestora.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico dos sócios e Track Record

HISTÓRICO EM REAL ESTATE

Mais de **R\$ 5 Bi**
em projetos imobiliários na região Sul

Loteamentos

Os sócios da LCP já investiram em **mais de 35 projetos** de desenvolvimento urbano ao longo de 12 anos, tanto em **loteamentos abertos, fechados e condomínios**.

Fonte: Gestora

(VGV) – Valor Geral de Vendas

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



Fonte: <https://bairrudascerejeiras.com.br>

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico dos sócios e Track Record

HISTÓRICO EM REAL ESTATE

R\$ 1,5 Bi

em VGV numa das regiões mais almejadas de Curitiba

Incorporação

O projeto Reserva Barigui é um dos maiores projetos de incorporação da cidade, totalizando **R\$ 1,5 Bi**, com 3 complexos, e vista permanente pra um dos cartões postais da cidade.

Fonte: Gestora

1) <https://www.tif.com.br/projeto/reserva-barigui>

2) <https://www.casasul.com.br/vista-para-o-parque-barigui>

(VGV) – Valor Geral de Vendas

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



Fonte: <https://www.grupoavantti.com/reservabarigui/>

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico dos sócios e Track Record

HISTÓRICO EM REAL ESTATE

R\$ 2,6 Bi

em um projeto de Jaime Lerner

Bairros planejados

O projeto do Bairru Parc será um grande bairro planejado (560 mil m²), com **R\$ 2,6 Bi** de VGV projetado, composto por quadras **residenciais** e **comerciais** e mais de 25 quarteirões. Um dos últimos trabalhos do urbanista **Jaime Lerner**.

Fonte: Gestora

(VGV) – Valor Geral de Vendas

Além das quadra residenciais e comerciais o empreendimento terá ainda áreas de lazer, serviços, saúde, etc.
O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



Fonte: <https://www.bairru.com.br/bairru/>

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2. TESE DE INVESTIMENTOS

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Estratégia De Alocação

LOCALIZAÇÃO

- Sócios com histórico no setor na região e com uma rede de relacionamentos, dando acesso as melhores oportunidades e na originação de operações próprias para este Fundo.
- Demais players do mercado com foco no Sudeste e Centro-Oeste, resultando em uma maior competição, na visão da Gestora.
- Sul com um volume de estoque decrescente, evidenciando um mercado aquecido.

Fonte: <https://abrainc.org.br/eventos/2023/05/24/mercado-imobiliario-da-regiao-sul-do-pais-registra-alta-de-13-nas-vendas-de-imoveis-no-1tri-de-2023> visitada em 04/07/2024

MERCADO RESIDENCIAL RESILIENTE

- Brasil possui elevado déficit habitacional (6 MM de residências).
- Loteamento como porta de entrada para o sonho da casa própria.
- Setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado: reposição de estoques com ciclos longos de aprovações e licenciamentos, na visão da gestora.

Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios> visitada em 04/07/2024
Como está a demanda para loteamentos no Brasil?, Brain e Alelo. Disponível em <https://brain.srv.br/conteudos/post/como-esta-a-demanda-para-loteamentos-no-brasil>. Elaboração própria.

Fonte: Gestora

A As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

EMPREENDEDOR REGIONAL

- Empreendedor encontra dificuldades em acessar linhas de crédito bancário tradicional como o Produlote da Caixa Econômica Federal.
- Crédito estruturado como solução de funding.
- Conhecimento da regionalidade em que opera, dada a expertise da gestora

Fonte: *Brazilian Journal of Development* / ISSN: 2525-8761 / 41169

TAXAS COMPETITIVAS NA VISÃO DA GESTORA E COM GARANTIAS

- Crédito escasso eleva o prêmio nas operações.
- Processo de aprovação de operações com análise e critérios rigorosos de garantias e due diligence.
- Operações originadas e estruturadas internamente, permitindo-nos personalizar de acordo com nossos padrões internos de garantias e taxas.

Fonte: *Brazilian Journal of Development* / ISSN: 2525-8761 / 41169

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oportunidade De Mercado

REGIÃO SUL

A Gestora objetiva manter o foco de investimentos do fundo LIFE11 no setor de loteamentos e com uma maior exposição à região Sul do Brasil.

1.

Maior crescimento de PIB/Capita no período de 2010-2020

2.

Desemprego 43% menor que a média Brasileira

3.

Maiores IDHs do País, com todos os estados entre os 7 maiores índices do país¹

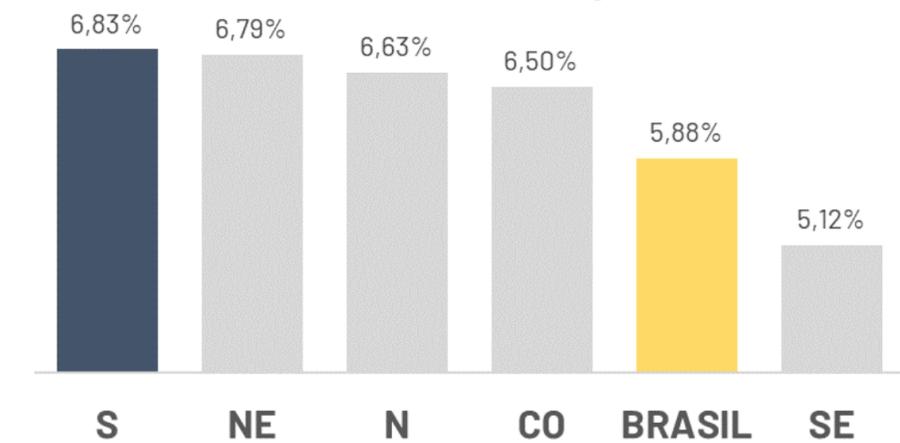
A LCP, sediada em Curitiba, utiliza-se de sua localização para tentar encontrar oportunidades de investimentos em sua região, trazendo esses projetos para seu fundo e seus investidores.

Fontes:

¹<http://www.atlasbrasil.org.br/ranking>, publicação do PNUD relativo a 2021, visitado em 23/03/2022

As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

CAGR PIB Corrente/Capita (2010-2020)

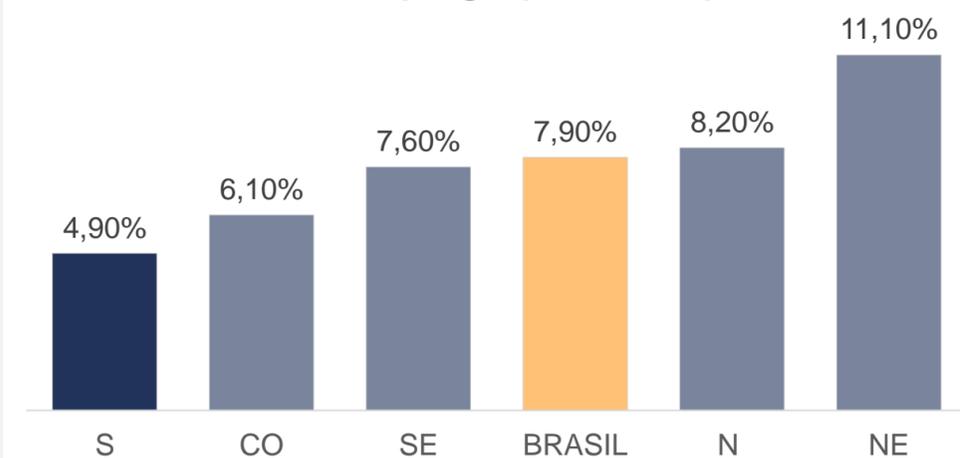


Fontes:

LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>, em 23/03/2022

Desemprego (1ºTri/2024)



Fontes:

LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:

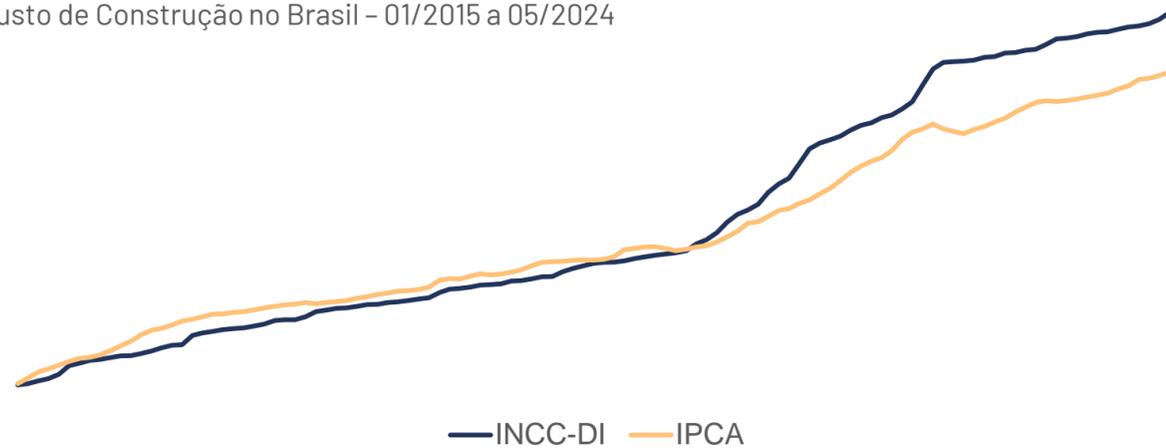
<https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php> em 12/07/2024

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

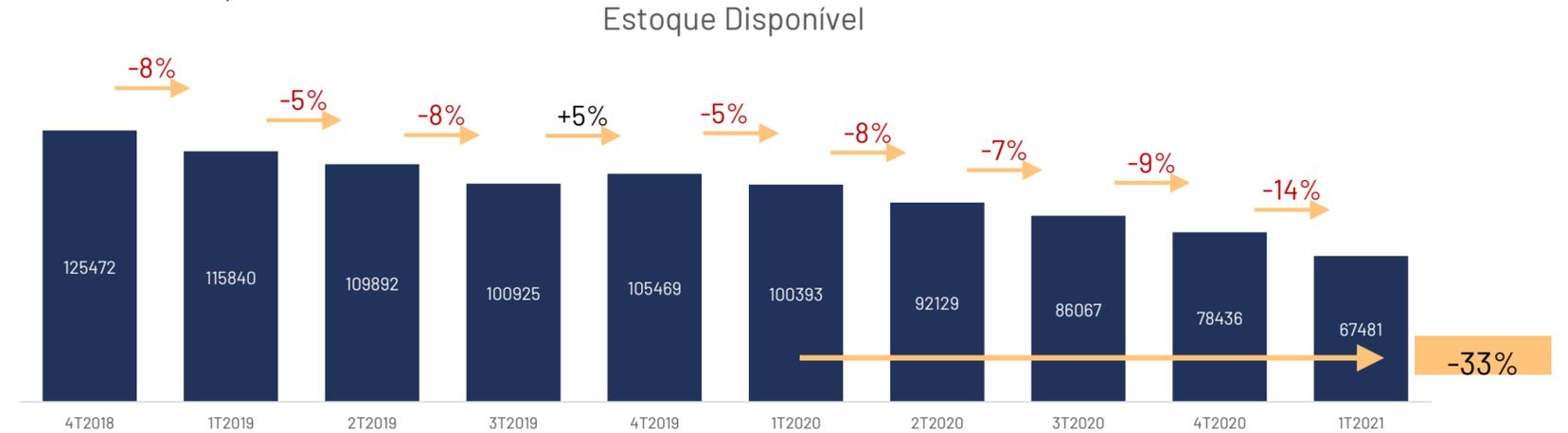
Investimento Imobiliário na Região Sul

Apesar de aumento no custo de construção, o mercado de loteamento segue com crescimento de VGV¹ e queda de estoques.

Custo de Construção no Brasil – 01/2015 a 05/2024



As quedas sequenciais de estoque mostram o aquecimento do setor e possível demanda reprimida.



Fontes

1 "Como está a demanda para loteamentos no Brasil?", Brain e Alelo. Disponível em <https://brain.srv.br/conteudos/post/como-esta-a-demanda-para-loteamentos-no-brasil>. Elaboração própria.

Região Sul possui um alto diferencial de Preço Médio, VGV¹ e baixo estoque.

| Região | Lotes (Aberto + Fechado) por região | | | | | | | Preço Médio (ticket em R\$) | VGV Total (R\$ por |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Oferta total (Ativos) | Participação (%) | Oferta | Oferta (ativos) | Estoque | Disponib. dos | | | |
| Sudeste | 323.086 | 47% | 84.841 | 238.245 | 32.788 | 14% | R\$ 155.792,00 | R\$ 50.334,21 | |
| Centro-Oeste | 123.760 | 18% | 34.521 | 89.239 | 9.021 | 10% | R\$ 165.153,00 | R\$ 20.439,34 | |
| Sul | 100.087 | 15% | 24.446 | 75.641 | 8.600 | 11% | R\$ 277.013,00 | R\$ 27.725,40 | |
| Nordeste | 78.965 | 12% | 5.228 | 73.737 | 10.166 | 14% | R\$ 123.170,00 | R\$ 9.726,12 | |
| Norte | 60.108 | 9% | 2.657 | 57.451 | 5.844 | 10% | R\$ 104.434,00 | R\$ 6.277,32 | |
| Total/Media | 686.006 | 100% | 151.693 | 534.313 | 66.419 | 59% | R\$ 165.112,40 | R\$ 114.502,39 | |

Fonte: "Estudo do Mercado de Fundo Imobiliário para Loteamento e Multipropriedade", Brain e Alelo. Elaboração própria.

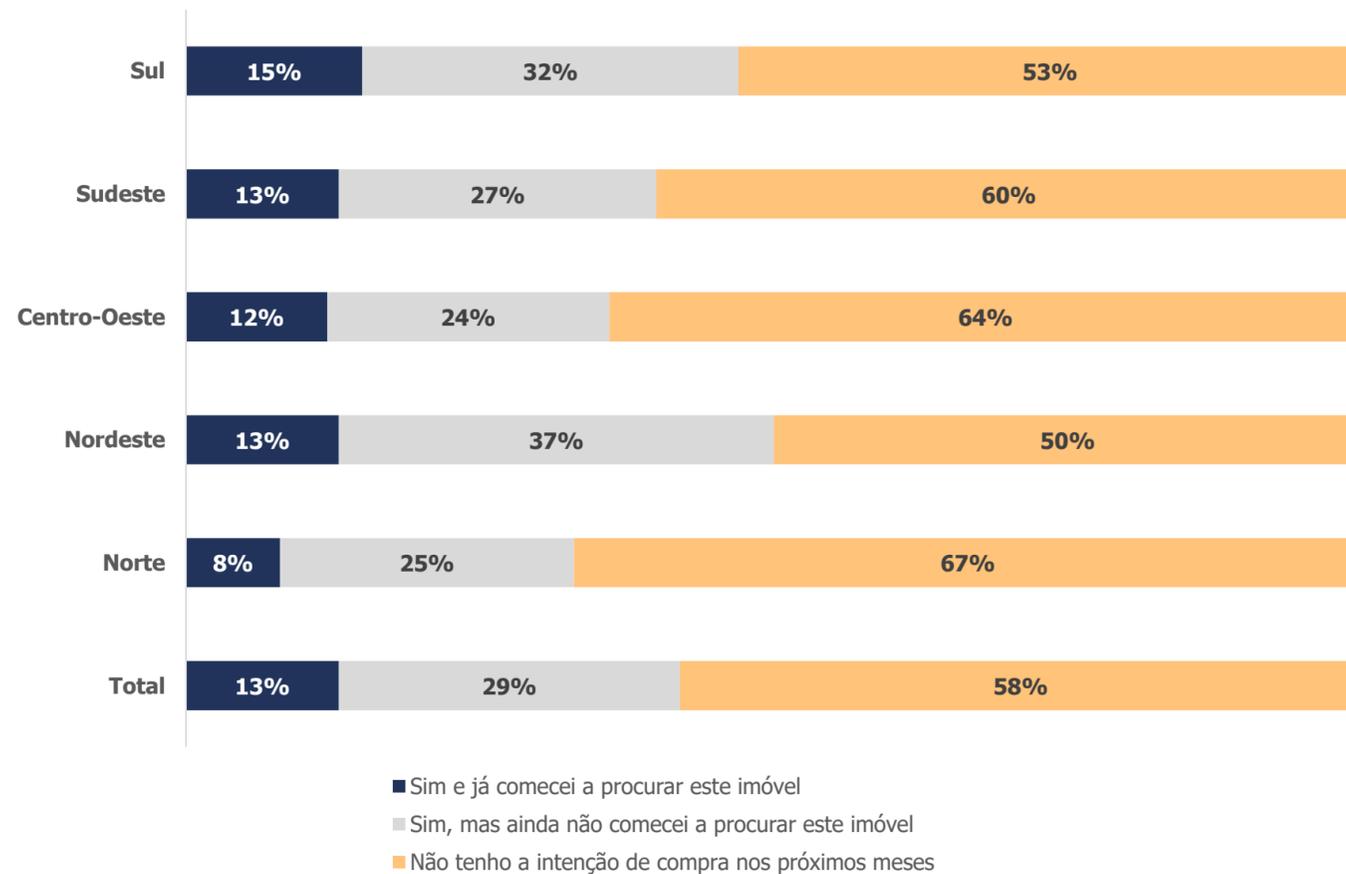
1) (VGV) – Valor Geral de Vendas

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

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

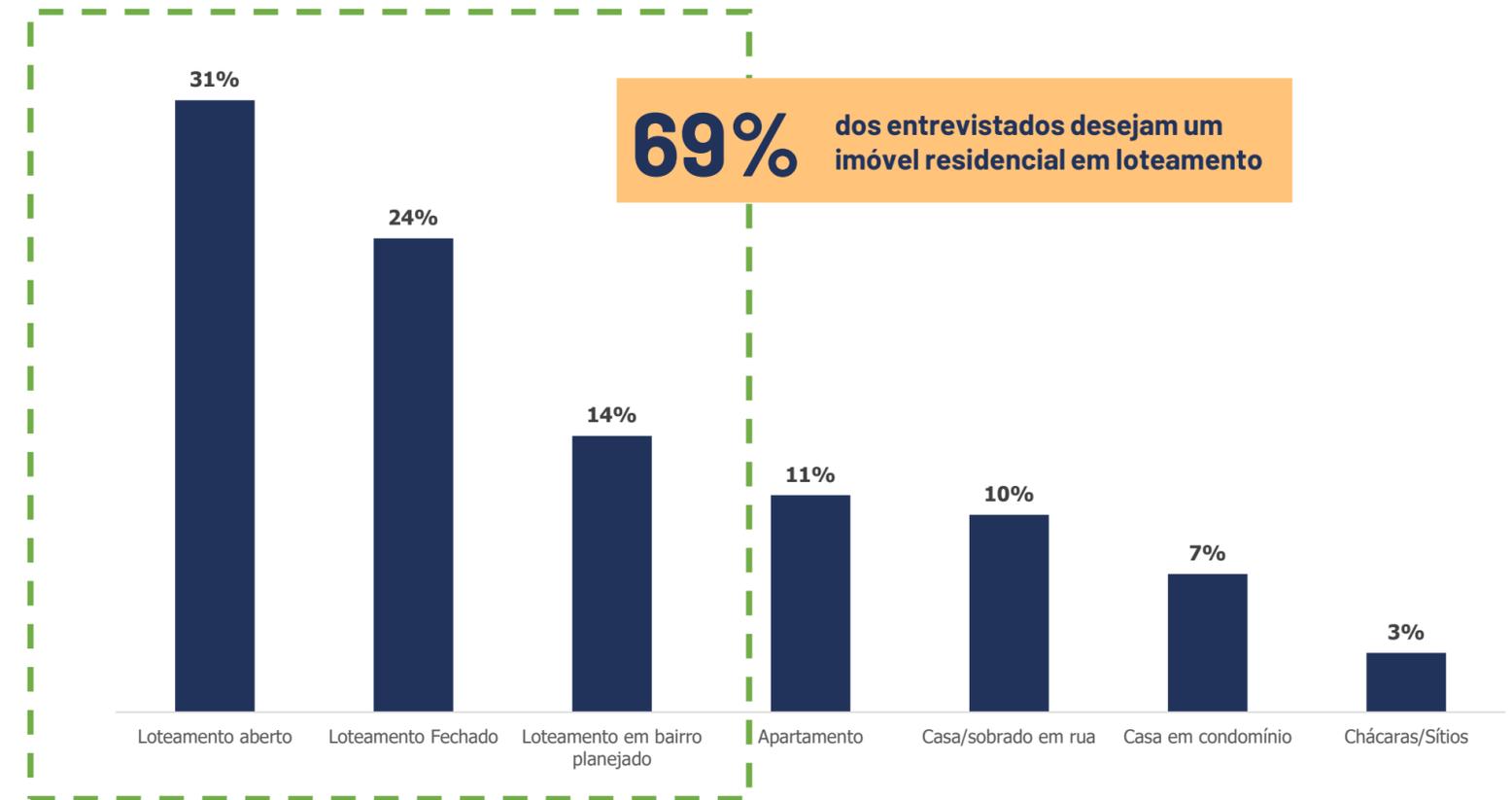
Mercado de Loteamento

INTENÇÃO DE COMPRA POR REGIÃO



Sul se destaca por ser a 2ª região com maior intenção de compra de imóvel no Brasil

TIPO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PROCURADO



Loteamento está entre o tipo de imóvel mais desejado entre os consumidores

Fontes: 1 "Como está a demanda para loteamentos no Brasil?", Brain e Alelo. Disponível em <https://brain.srv.br/conteudos/post/como-esta-a-demanda-para-loteamentos-no-brasil>. Elaboração própria.

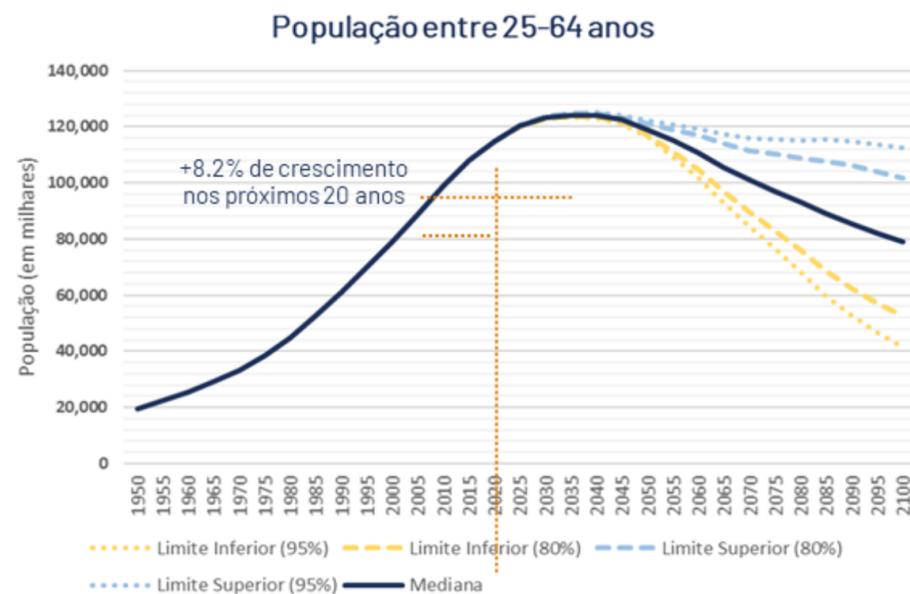
As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

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

Setor Residencial

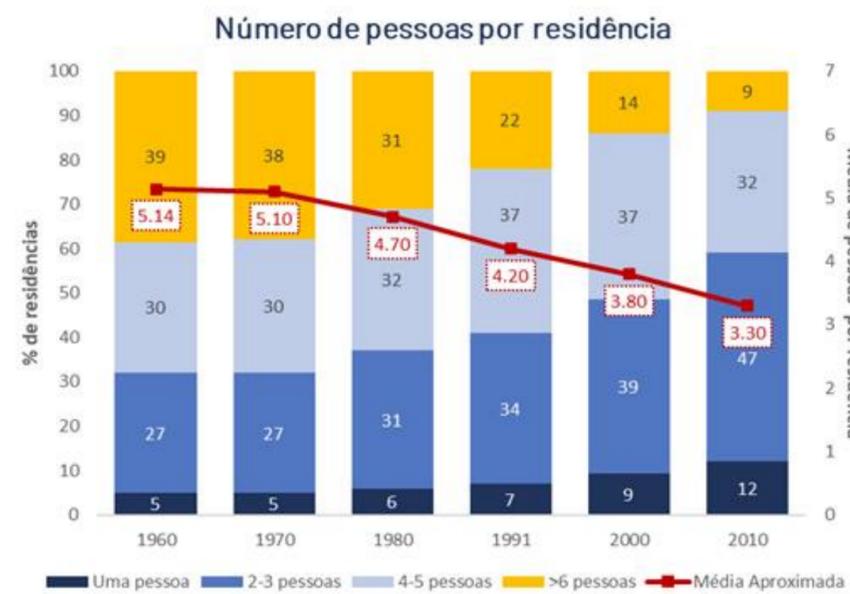
A Gestora continua a enxergar **potencial de crescimento residencial no Brasil**, além de perceber um **déficit habitacional atual no país de aproximadamente 6 milhões¹ de unidades residenciais.**

Expectativa de crescimento da população-alvo do setor imobiliário nos próximos 20 anos...



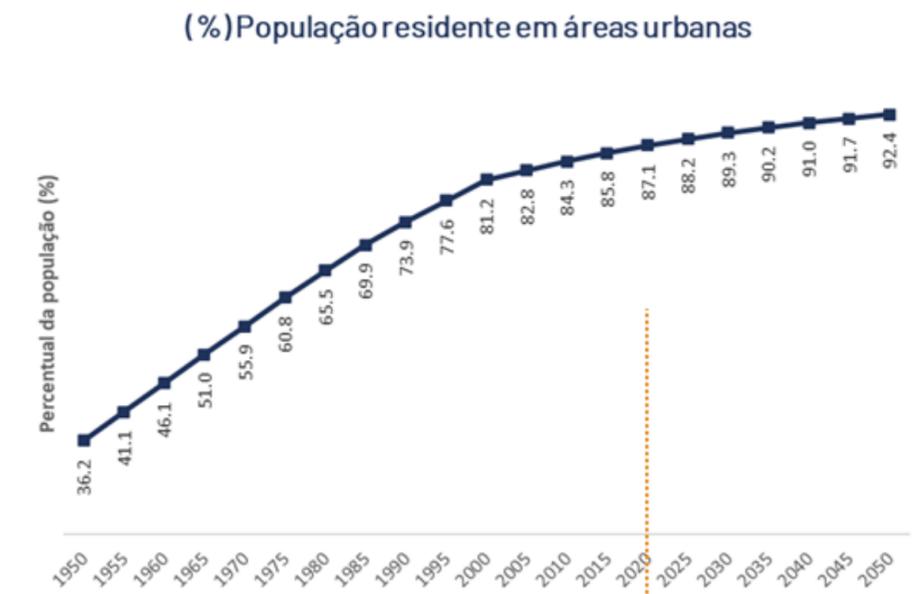
Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

... tendência histórica de redução no número de habitantes por residência ...



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) - IPUMS disponíveis em <https://population.un.org/Household/index.html#/countries/840>

... e potencial de urbanização da população, sustentam o potencial aumento na demanda de unidades residenciais.



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

Fontes: 1 <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>, visitado em 04/07/2024

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

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

Cenário macroeconômico favorável¹

Ciclo econômico de queda de juros deve trazer reflexos no mercado de loteamento com um **aumento na demanda** por lotes, impulsionado pela **melhora nas condições de financiamento** para realizar o sonho da casa própria...

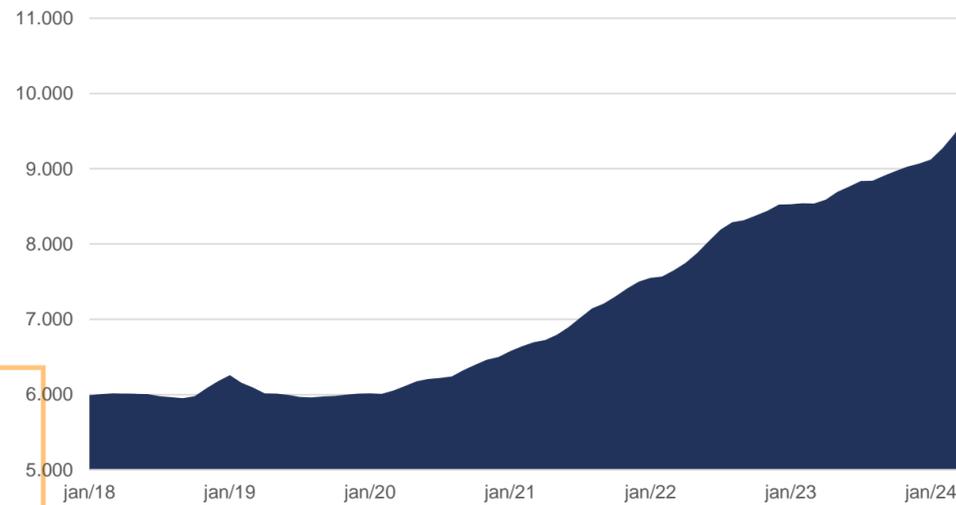
Fonte: <https://www.spimovel.com.br/blog/queda-da-taxa-selic-qual-o-impacto-no-financiamento-imobiliario/3738/>
 Fonte: <https://www.terra.com.br/noticias/mercado-imobiliario-deve-seguir-crescendo-em-2024,622285ddd353b858d5457953711d2ae89lot8947.html>
 Data: 3/05/2024

Projeções do Boletim Focus

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------|-------|------|------|------|
| IPCA (%) | 3,88 | 3,77 | 3,60 | 3,50 |
| PIB (%) | 2,05 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Câmbio (R\$/US\$) | 5,05 | 5,05 | 5,10 | 5,10 |
| Selic (% a.a) | 10,25 | 9,18 | 9,00 | 9,00 |

Fonte: Banco Central do Brasil, Boletim Focus do dia 31/05/2024, disponível em <file:///C:/Users/fernanda.moutinho/Downloads/R20240531.pdf>

Preço médio de imóveis residenciais (R\$/m²) - Curitiba



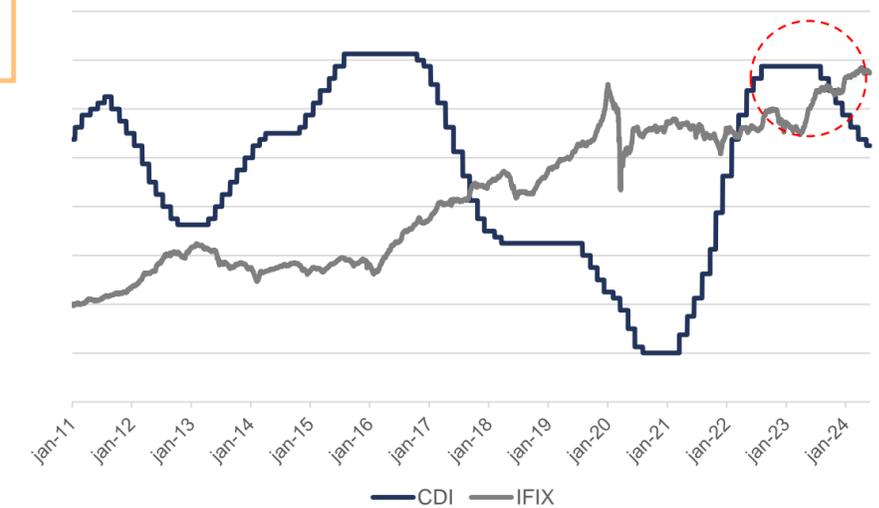
[...] Uma maior demanda deve também ser **driver** para dar continuidade a **tendência de elevação no preço por m²** na Região Sul, especialmente em Curitiba...

Fonte: Fipe, disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal>. Elaboração própria.

[...] Combinado com uma expectativa de valorização expressiva para os FIIs como foi observado em momentos anteriores de corte de juros....

Fonte: <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/potencial-de-valorizacao-dos-fiis-pode-dobrar-com-reducao-da-selic-aponta-xp-veja-relacao-risco-e-retorno/>
 Data: 28/10/2023

Correlação IFIX vs. CDI



Fonte: Banco Central do Brasil e Bloomberg. Elaboração própria.

¹Cenário macro favorável na visão da gestora

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Mercado de desenvolvimento imobiliário

VEÍCULOS DE INVESTIMENTO

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários são títulos lastreados em créditos imobiliários, representativos de parcelas de um direito creditório. Os CRIs são um importante instrumento de captação de recursos destinados a financiar transações do mercado imobiliário.

TRUE SALE

A operação de True Sale consiste na compra/venda efetiva de uma carteira de recebíveis imobiliários referente a empreendimentos performados. Nesta operação, a desenvolvedora deixa de ter qualquer obrigação/responsabilidade sobre a carteira cedida.

HOME EQUITY

O Home Equity consiste em uma operação de concessão de crédito que possui um imóvel como garantia. Durante a operação ocorre uma alienação fiduciária do imóvel para o credor até que o crédito seja totalmente quitado.

TIPOS DE OPERAÇÕES



AQUISIÇÃO DE TERRENOS (PROJETOS EM APROVAÇÃO)

Estratégia de atuação concedendo crédito para loteadores em fase inicial de desenvolvimento do projeto, auxiliando nos desembolsos de caixa durante a fase inicial. Neste tipo de operação, contamos com prioridade nas vendas.



FINANCIAMENTO DE OBRA (PROJETOS EM ANDAMENTO)

O loteador com o projeto de desenvolvimento já aprovado, passa pela análise e due diligence do time de gestão, e o fundo atua como responsável pelo financiamento da obra. Neste tipo de operação a liberação dos recursos é vinculado a evolução de obras, vendas e conta com auditoria de engenharia.



ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS (PROJETOS PERFORMADOS)

Uma vez que o projeto esteja concluído e entregue, o fundo atua por meio de antecipação do fluxo de parcelas a vencer dos contratos de venda. Para este tipo de operação, contamos com garantias como: aval ou fiança dos sócios, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas e/ou imóveis.

Fonte: Gestora

Escopo de atuação do Fundo LIFE11

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

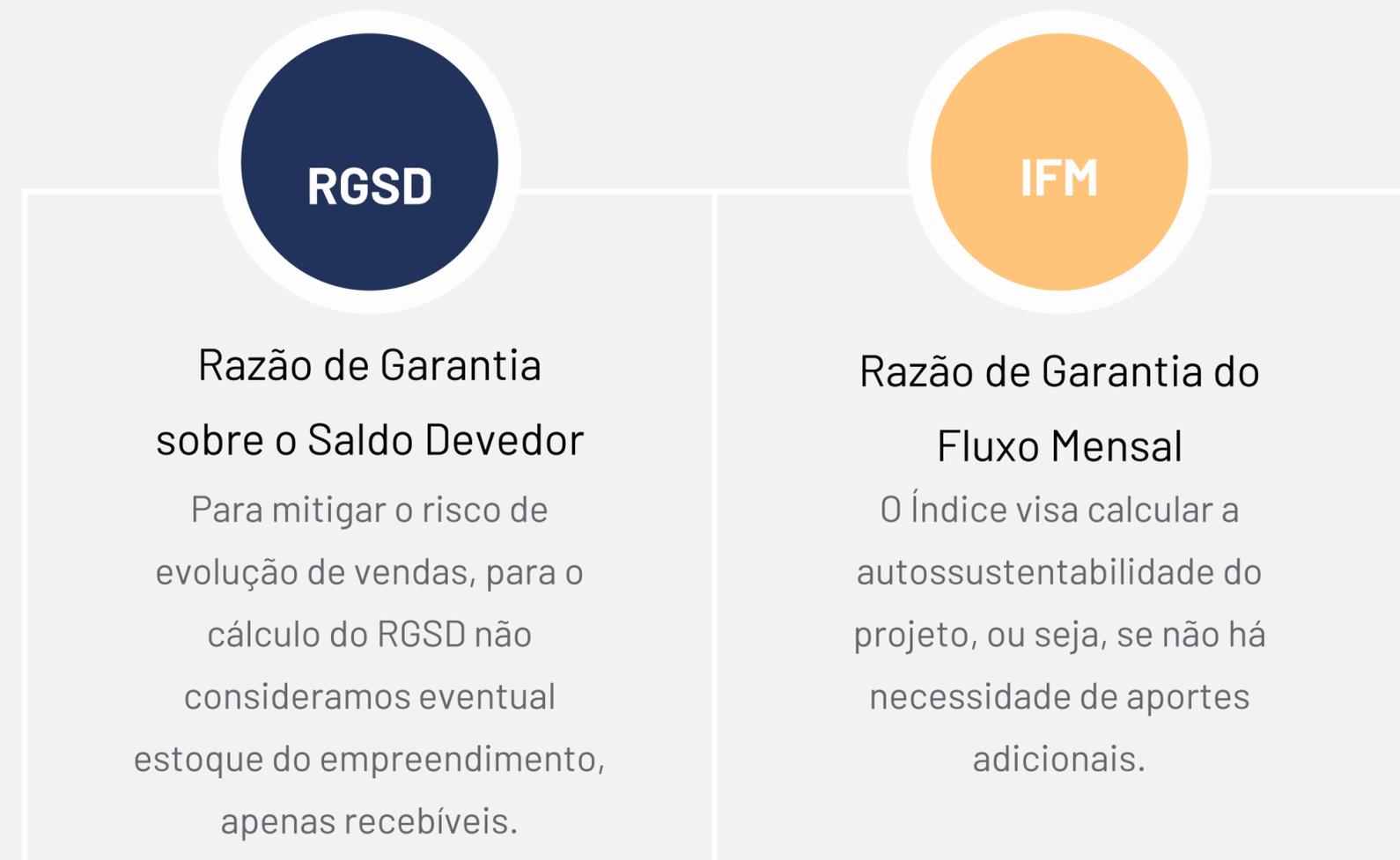
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Garantias aplicadas

- 1 **Alienação Fiduciária de Imóveis**
- 2 **Alienação Fiduciária de Quotas**
- 3 **Aval Prestado na Cédula pelos Avalistas**
- 4 **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**
- 5 **Fiança**
- 6 **Hipoteca Cedular**
- 7 **Fundos de despesas, reservas e obras**

Fonte: Gestora

Além de uma diversificação de garantias aplicadas, nossas análises buscam um **mínimo de 130% dos indicadores:**



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo De Investimento

PROCESSO UNIVERSAL PARA INVESTIMENTOS EM TESES DE REAL ESTATE



Fonte: Gestora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora tomadas com base em seu modelo de negócios, bem como nas suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3. O FUNDO

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Histórico de liquidez e cotistas

ESTRATÉGIA COM PERFORMANCE CONSISTENTE

R\$ 233.286.395,56

PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATUAL

43,40%

RETORNO ACUMULADO DESDE O INÍCIO*

16,03% a.a.

DVD YIELD 12 MESES

R\$ 524.218,37

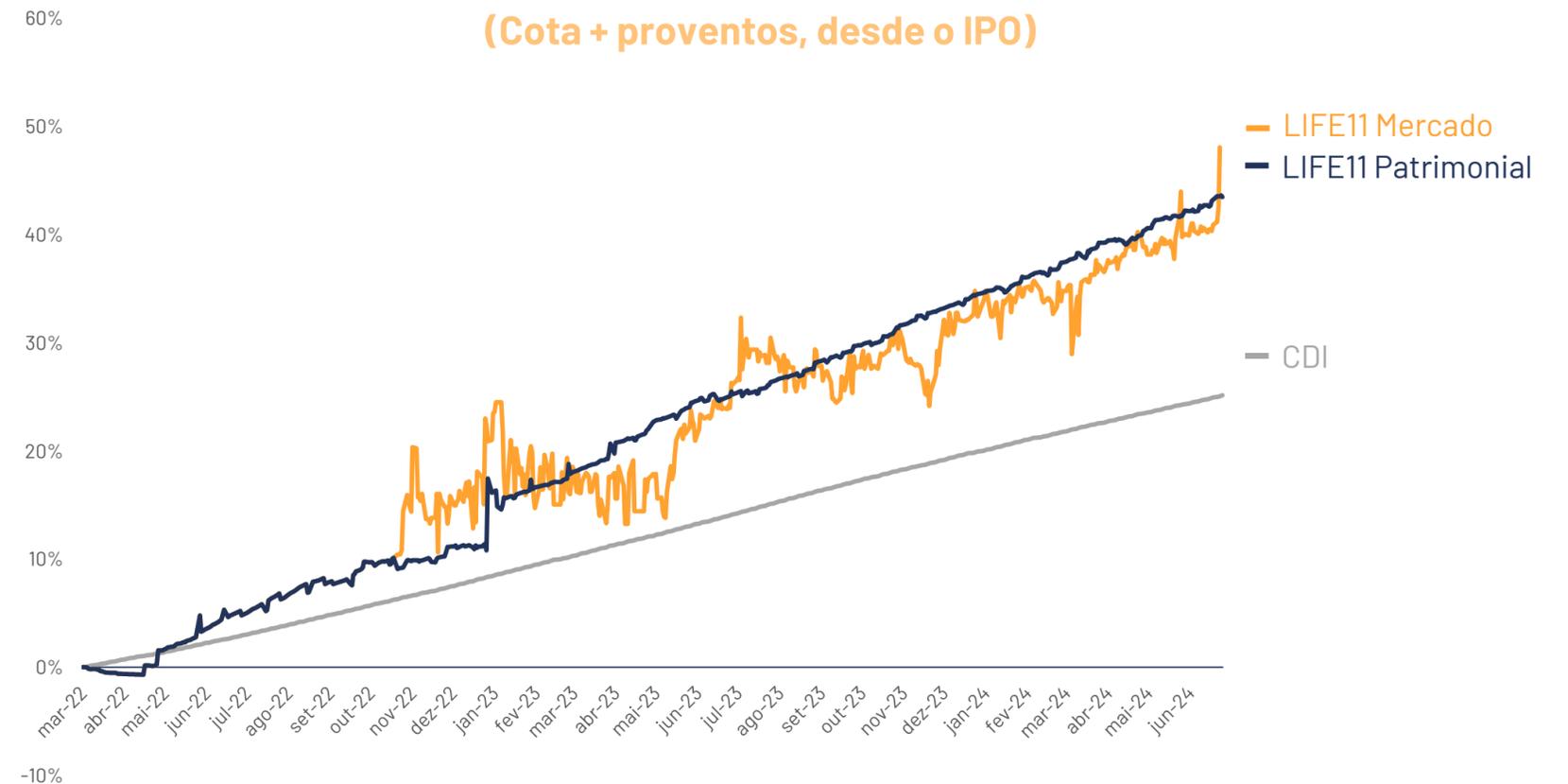
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 dias)

- Cota + Proventos;
- Data Base: 31/06/2024

Fonte: Gestora

Rentabilidade do Fundo

(Cota + proventos, desde o IPO)



Cota Patrimonial com retorno de 172% CDI

Cota Mercado com retorno de 191% CDI

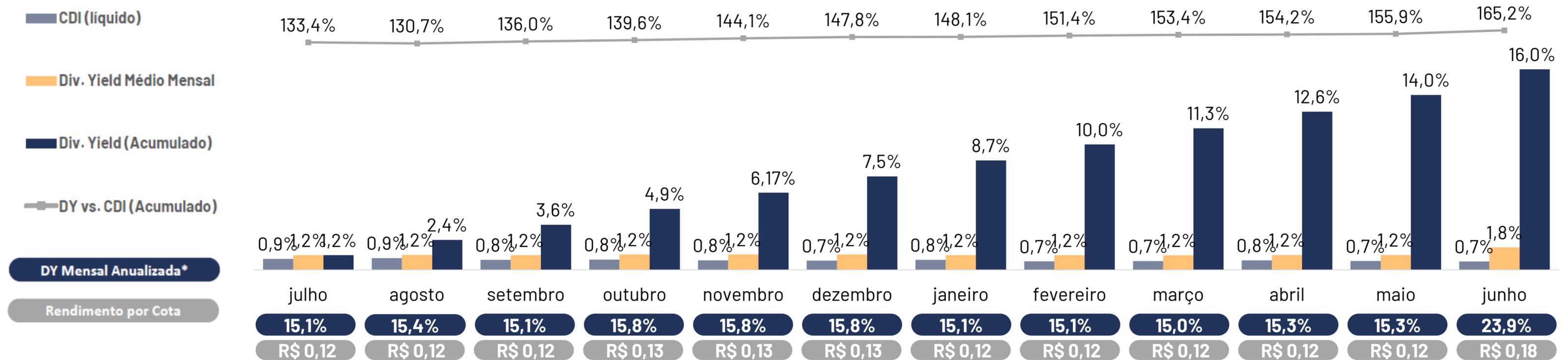
Data base: 31/06/2024

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, LIQUIDEZ E COTISTAS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, LIQUIDEZ OU QUANTIDADE DE COTISTAS FUTURA.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico do Fundo

Fundo com retornos consistentes e histórico de 28 meses



Dividend Yield acumulado em 12 meses: 16,03% a.a.
Dividend Yield acumulado desde o início: 43,40% (equivalente a 20,69% a.a.)*

Fonte: Gestora

*Início do fundo em março/2022.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ranking da indústria

LIFE11 FIGURA NO TOPO DO RANKING DA INDÚSTRIA DESDE A SUA CRIAÇÃO.



| FUNDO | PL | Segmento | DY Acumulado 12M | DY Acumulado Ano ↓ | Liquidez Média Diária |
|---------------|---------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| LIFE11 | R\$ 233.286.395,56 | Híbrido | 16.03% | 7.96% | R\$ 524.218,37 |
| #1 Fundo A | R\$ 382.366.951,61 | Recebíveis Imobiliários | 16.90% | 8.33% | R\$ 1.418.657,14 |
| #3 Fundo B | R\$ 200.786.059,72 | Recebíveis Imobiliários | 14.72% | 6.92% | R\$ 684.347,62 |
| #4 Fundo C | R\$ 2.237.979.235,29 | Recebíveis Imobiliários | 14,08% | 6.85% | R\$ 8.498.710,11 |
| #5 Fundo D | R\$ 176.100.464,87 | Recebíveis Imobiliários | 13.76% | 6.47% | R\$ 103.091,61 |

Data Base: 31/06/2024

O ranking é estruturado com base na Cota Patrimonial.

Fonte: Funds Explorer e ClubeFii. Utilizamos como filtro de comparação todos os fundos classificados com segmento de Recebíveis Imobiliários ou Híbridos. Posicionamento em relação ao PL leva em consideração os 5 fundos ranqueados com maior DY Acumulado em 12 Meses.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estudo de caso: vectra



Loteamento



544 Unidades



Londrina (PR)

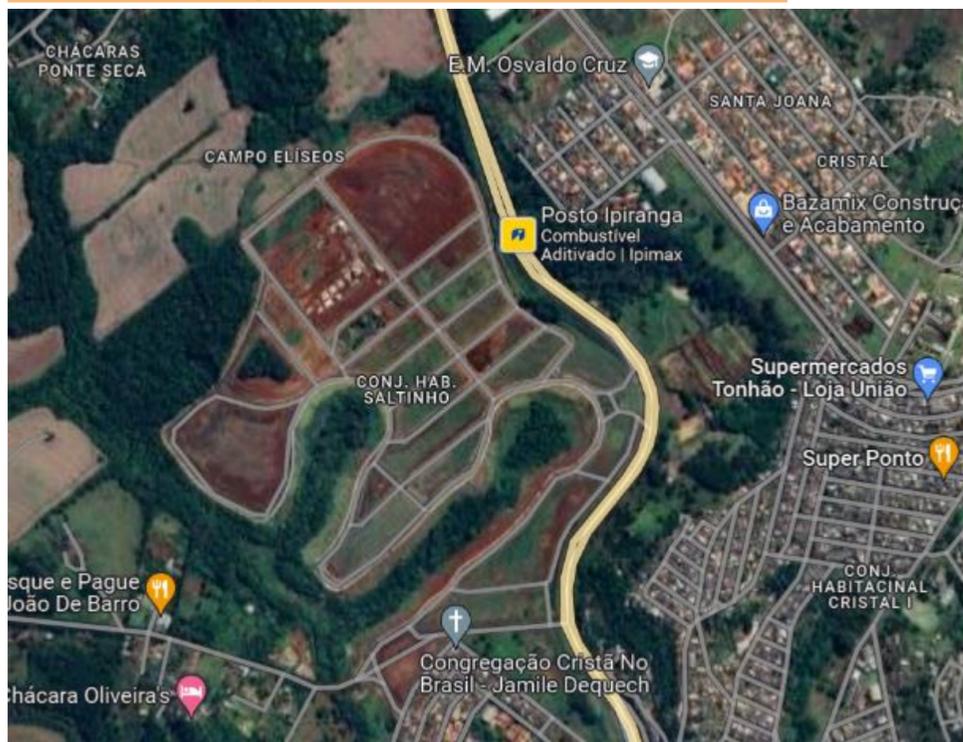


VGV de
R\$ 149.101.642,44



Financiamento de 19
meses de obras

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

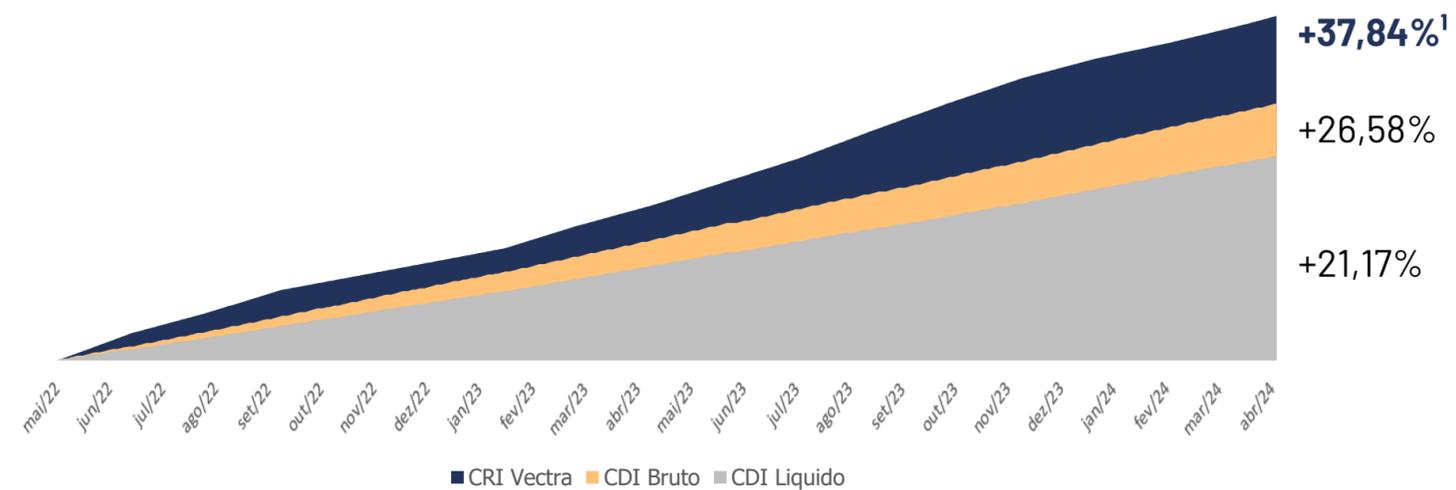


Rod Celso Garcia Cid,
Km 371,5



Fonte: Vectra Construtora. Disponível em <<https://www.vectraconstrutora.com.br/imoveis-a-venda/detalhes-do-imovel/reserva-saltinho>> e Google Maps

RETORNO DO CRI



Fonte: Agente Fiduciário, Oliveira Trust. Disponível em:
<https://www.oliveiratrust.com.br/fiduciario/pu_hist.php?ativo=cri&tit=31961>



2 Séries com total de
R\$20.000.000,00



Prazo: 05/22
à 05/32

Reserva do
Saltinho

Vectra
Incorporadora

GARANTIAS APLICADAS

- ▶ Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- ▶ Alienação Fiduciária de Quotas
- ▶ Aval Prestado na Cédula pelos Avalistas

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Pipeline

Mais de **250 milhões** de pipeline pré-acordado.

1 FOCO EM DIVERSIFICAÇÃO

Fundo pretende investir em projetos novos com intuito de diversificar a carteira buscando manter a taxa média atrativa

2 ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA

A originação proprietária permite uma robustez de volume originado, permitindo aos investidores uma alocação ágil e assertiva no entendimento da Gestora

| Projeto | Localização | Tipo | Valor (R\$ MM) | Indexador | Taxa | Duration | Prazo |
|------------|-------------|-----------|----------------|------------|-------|-----------|-----------|
| Projeto 1 | RO | CRI | 9,0 | IPCA | 12,2% | 3,2 | nov/34 |
| Projeto 2 | SC | CRI | 12,0 | IPCA | 13,0% | 1,0 | set/32 |
| Projeto 3 | RS | CRI | 4,0 | IPCA | 17,0% | 1,5 | out/29 |
| Projeto 4 | MG | CRI | 12,0 | IPCA | 12,1% | 1,2 | jul/25 |
| Projeto 5 | RS | CRI | 40,0 | IPCA | 12,5% | 2,9 | jun/30 |
| Projeto 6 | PR | CRI | 10,0 | IPCA | 13,9% | 0,9 | jun/27 |
| Projeto 7 | SP | CRI | 15,0 | IPCA | 13,0% | 3,4 | fev/32 |
| Projeto 8 | PR | True Sale | 9,5 | IPCA/IGP-M | 13,0% | True Sale | True Sale |
| Projeto 9 | PA | CRI | 10,0 | IPCA | 13,5% | 2,5 | jun/29 |
| Projeto 10 | MT | CRI | 8,0 | IPCA | 13,0% | 2,0 | jun/30 |
| Projeto 11 | RS | CRI | 8,0 | IPCA | 13,5% | 2,4 | jun/31 |
| Projeto 12 | PR | CRI | 5,0 | IPCA | 14,0% | 1,7 | jun/28 |
| Projeto 13 | PR | CRI | 8,0 | IPCA | 12,7% | 2,6 | jun/34 |
| Projeto 14 | MG | CRI | 10,0 | IPCA | 13,0% | 2,4 | fev/34 |
| Projeto 15 | SC | LOTE | 15,0 | IPCA | 12,0% | 3,5 | jun/34 |
| Projeto 16 | PR | CRI | 30,0 | IPCA | 12,0% | 1,4 | jun/34 |
| Projeto 17 | AL | CRI | 19,0 | IPCA | 12,5% | 2,1 | jun/34 |
| Projeto 18 | GO | CRI | 20,0 | IPCA | 13,0% | 3,4 | jan/31 |

Total 244,5

Fonte: Gestora

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. .

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE MÍNIMA E/OU FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE VÍDEO DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO

Carteira pós-oferta

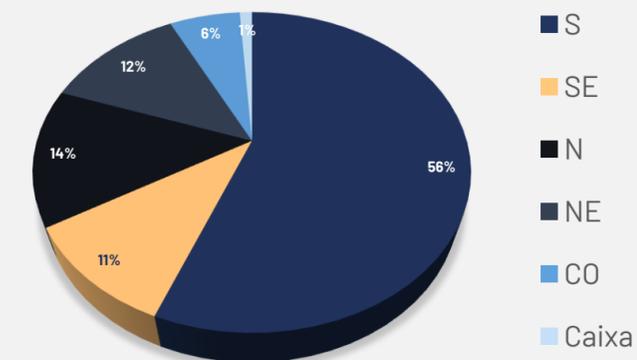
Considerando captação total da oferta, a carteira projetada do fundo estará investida a uma taxa média de **IPCA+ 12,8% a.a.** dependendo do respectivo indicador.

| CARACTERÍSTICA | CARTEIRA ATUAL (jun/24) | PIPELINE | CARTEIRA FINAL |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|----------------|
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | R\$ 233 MM | R\$ 250 MM | R\$ 483 MM |
| LOAN TO VALUE (LTV) | 52,3% | 43,9% | 47,6% |
| % RAZÃO DE GARANTIA SOBRE SD | 191,1% | 227,5% | 209,9% |
| TAXA MÉDIA DA CARTEIRA - IPCA+ (a.a) | 12,7% | 12,8% | 12,8% |
| Nº CRIs True Sale | 7 4 | 17 1 | 24 5 |
| % ALOCADO EM INFLAÇÃO | 64,0% | 98,4% | 85,4% |
| % ALOCADO EM CDI | 31,0% | 1,6% | 14,6% |
| SPREAD MÉDIO DA CARTEIRA (vs CDI) a.a | 6,5% | 6,6% | 6,5% |

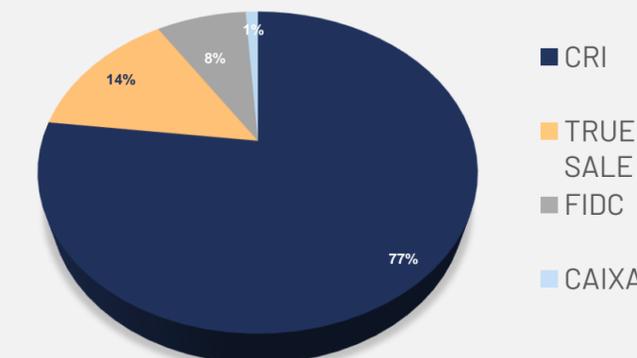
Fonte: Gestora

A EXPECTATIVA PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES DOS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO

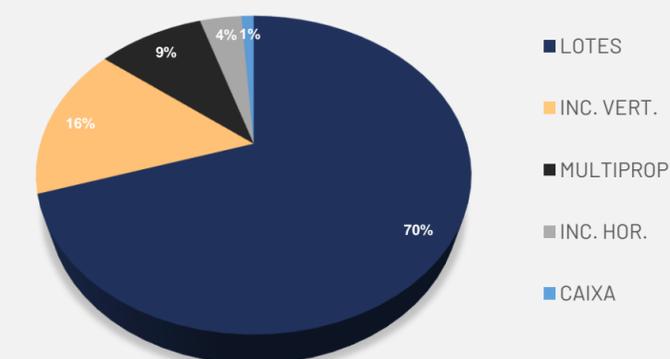
EXPOSIÇÃO POR REGIÃO



EXPOSIÇÃO POR VEÍCULO



EXPOSIÇÃO POR TIPOLOGIA



Fonte: Gestora

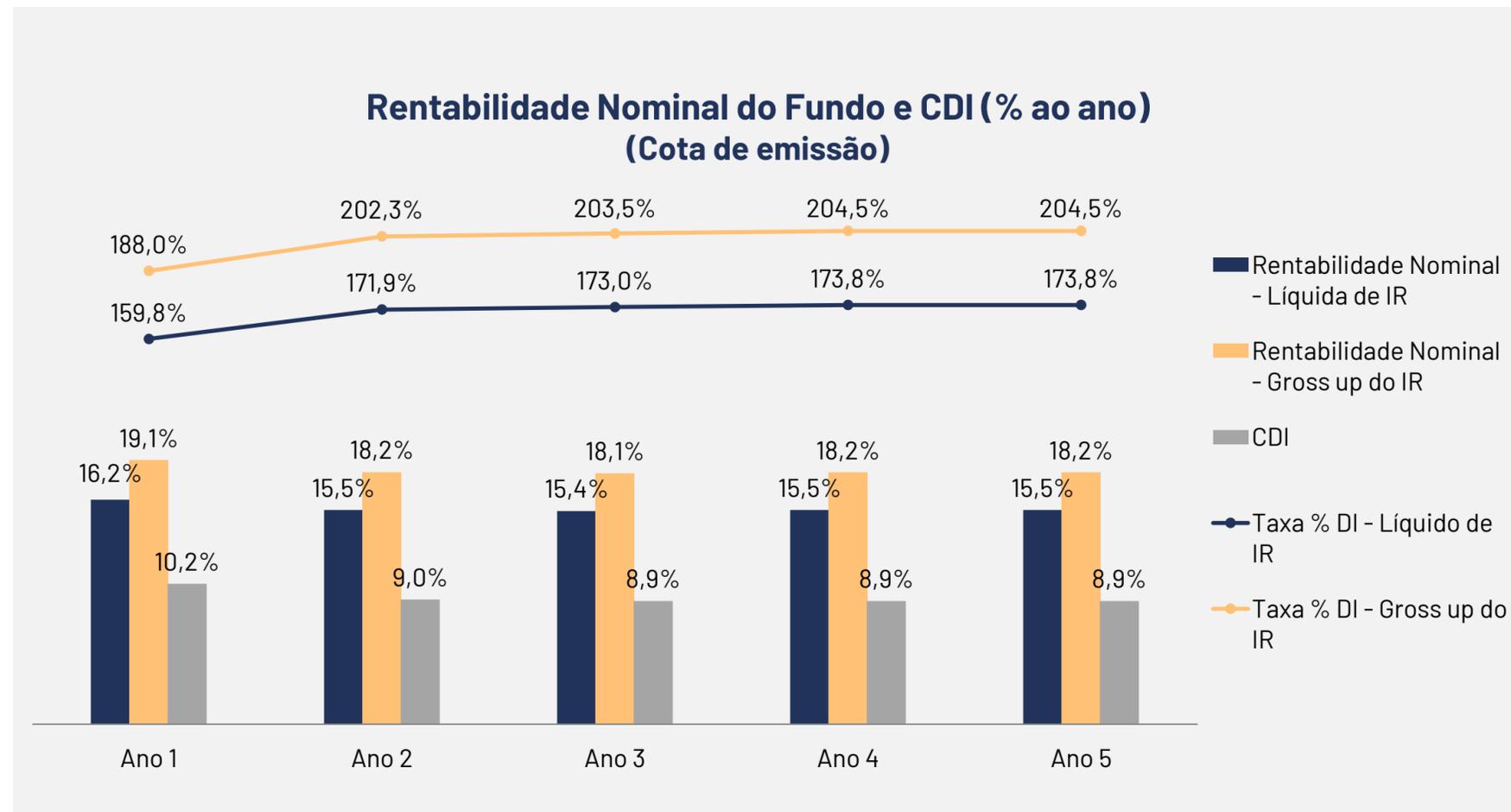
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Análise de viabilidade

Em caso de captação do Montante Inicial da Oferta, no valor de R\$250.000.000,00, o Gestor projeta dividend yield líquido de impostos para os cotistas do Fundo acima de IPCA + 10%, conforme tabela abaixo:

RESULTADO DO ESTUDO E PROJEÇÃO DE RETORNO

| R\$/Cota/ano | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita Total | 2,00 | 1,93 | 1,93 | 1,94 | 1,94 |
| CRIs | 1,80 | 1,73 | 1,73 | 1,74 | 1,74 |
| True Sale | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| Despesas | (0,32) | (0,33) | (0,33) | (0,33) | (0,33) |
| Taxa de Administração | (0,16) | (0,16) | (0,16) | (0,16) | (0,16) |
| Performance | (0,16) | (0,16) | (0,17) | (0,17) | (0,17) |
| Outras Despesas | (0,01) | (0,01) | (0,01) | (0,01) | (0,01) |
| Resultado | 1,69 | 1,61 | 1,60 | 1,61 | 1,61 |
| Distribuição de Dividendos | 1,69 | 1,61 | 1,60 | 1,61 | 1,61 |
| Div Yield (cota @ R\$ 10,40) | 16,2% | 15,5% | 15,4% | 15,5% | 15,5% |
| Div Yield Real (cota @ R\$ 10,40) | 13,0% | 11,3% | 11,4% | 11,5% | 11,5% |
| | +IPCA | +IPCA | +IPCA | +IPCA | +IPCA |



Fonte: Projeção própria realizada a partir da simulação de exposição do fundo ao final da oferta, conforme Estudo de Viabilidade, considerando sucesso da mesma. As despesas foram estimadas considerando a taxa atual de administração do fundo e um Patrimônio Líquido de R\$485 milhões.

Importante salientar que por se tratar de ativos em estruturação, ou já estruturados e sem compromisso de reinvestimento firmados, o fundo gestor não possui garantia de aquisição nas quantidades e taxas projetadas.

Fonte: Projeções realizadas pela Gestora, conforme Estudo de Viabilidade datado de 20/06/2024

No gráfico de rentabilidade nominal do Fundo e CDI, foram considerados dados do Boletim Focus - Data 20/06/2024

Para fins de projeção, consideramos 15% de alíquota de IR.

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

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

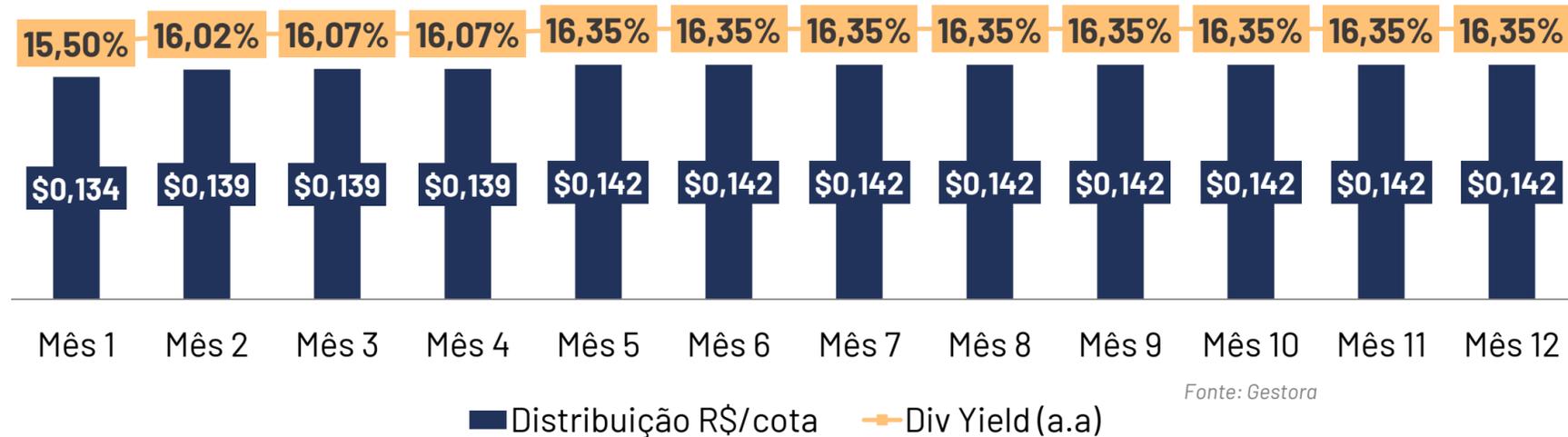
NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO

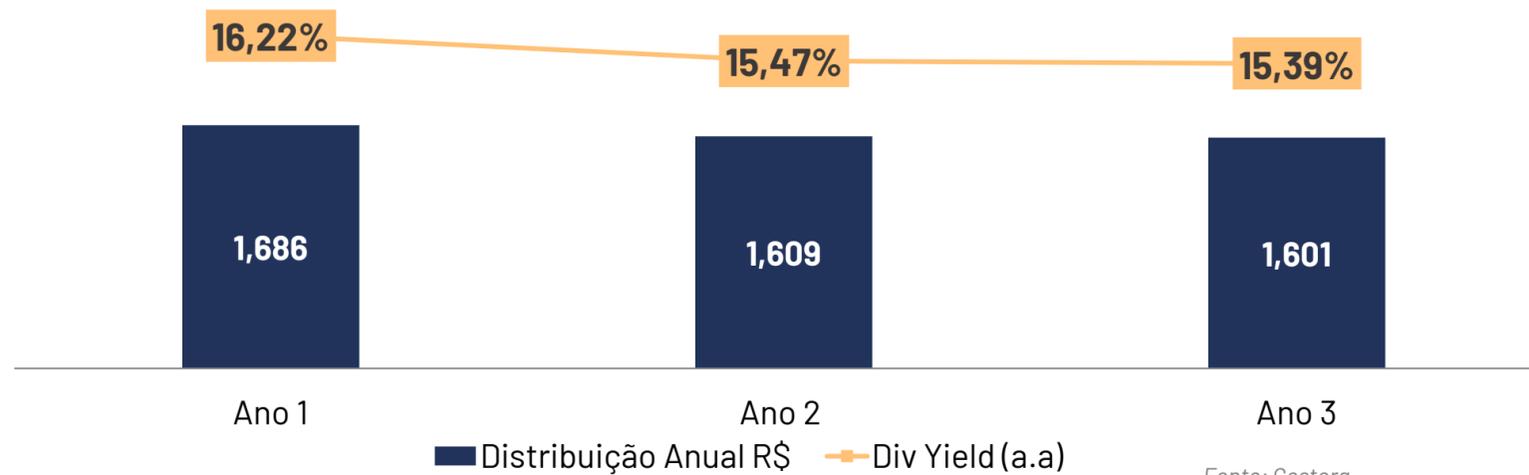
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Distribuição de rendimentos

Expectativa De Distribuição Mensal Pós Oferta (Com base na cota de emissão)



Distribuições Anos 1,2 e 3 (Com base na cota de emissão)



Correlação entre IPCA e o resultado mensal projetado no fundo

| IPCA a.a | Div (R\$) Mensal LIFE11 | D.Y |
|----------|-------------------------|-------|
| 11% | R\$0,185 | 19,2% |
| 10% | R\$0,180 | 18,6% |
| 9% | R\$0,174 | 18,0% |
| 8% | R\$0,168 | 17,4% |
| 7% | R\$0,163 | 16,9% |
| 6% | R\$0,157 | 16,3% |
| 5% | R\$0,152 | 15,7% |
| 4% | R\$0,146 | 15,1% |
| 3% | R\$0,140 | 14,5% |
| 2% | R\$0,135 | 14,0% |

Fonte: Gestora

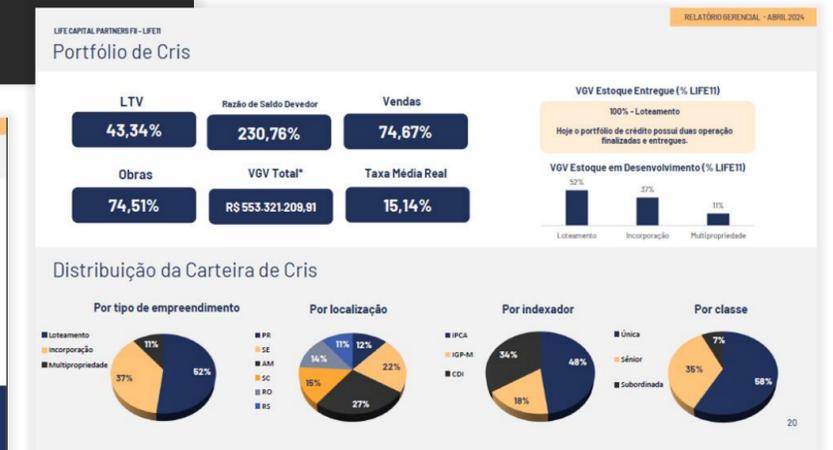
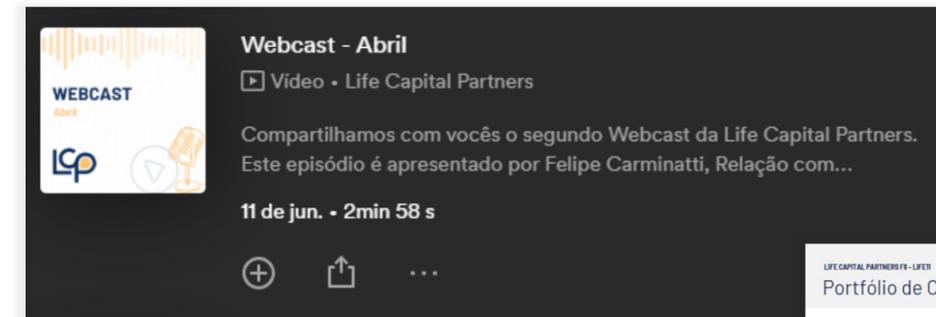
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Relação com investidores

A gestora busca priorizar e garantir transparência e comunicação eficiente com o cotista, mantendo uma performance consistente.

- Equipe dedicada ao relacionamento com cotistas de todo o Brasil e offshore.
- Relatório Gerencial Mensal
- Site Exclusivo
- Mailing List
- Planilha de Fundamentos
- Webcasts Mensais e Trimestrais
- Presença no Instagram, LinkedIn, Spotify e Youtube
- Monitoramento do portfólio dos ativos e conteúdos detalhados de cada projeto



Fonte: Gestora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destques



Dividend Yield líquido projetado acima de **IPCA + 10,0%**;



Carteira com indexação à inflação, buscando oferecer uma **oportunidade de proteção do patrimônio dos cotistas**;



Tese de investimento bem definida e **com foco regional no Sul**, trazendo diversificação em relação a outros fundos;



Fundo figura no **topo da indústria** desde a sua criação buscando trazer diversificação em relação a outros fundos;



Operações de **originação interna**, utilizando a rede de contatos da gestora de forma a encontrar as melhores oportunidades em sua zona de atuação;



Gestão com comprovado **track record** e experiência no setor;

Fonte: Banco Central do Brasil. Relatório Focus de 28/07/2023. Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230728.pdf>>

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

A RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Termos e condições da oferta

| | |
|------------------------------------|---|
| Nome do Fundo | Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário |
| Código de Negociação B3 | LIFE11 |
| Oferta | 6ª Emissão de Cotas do Fundo |
| Forma e Prazo | Condomínio Fechado, com prazo de duração indeterminado |
| Rentabilidade Alvo | IPCA + 10% a.a |
| Taxa de Administração | 1,38% a.a. |
| Administrador | Vórtx DtvM Ltda. |
| Coordenador Líder | XP Investimentos CCTVM S.A. |
| Gestora | LCP Gestora de Recursos LTDA |
| Tipo de Oferta | Oferta Pública (Resolução CVM nº 160) com Rito Ordinário |
| Preço de Subscrição | R\$ 10,40 equivalente ao Preço de Emissão (R\$ 10,03), acrescido da Taxa de Distribuição Primária (R\$ 0,37) |
| Montante Inicial da Oferta | R\$ 250.000.006,75, com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a R\$ 312.500.005,93, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária |
| Quantidade Inicial de Cotas | 24.925.225 Novas Cotas |
| Montante Mínimo a Oferta | R\$ 30.000.000,81, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária |
| Investimento Mínimo por Investidor | R\$ 5.004,97 sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 499 Novas Cotas |
| Distribuição Parcial | Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta |
| Lote Adicional | 6.231.306 novas cotas |
| Segmento ANBIMA | Outros |
| Tipo ANBIMA | Híbrido Gestão Ativa |
| Público-Alvo | A Oferta é destinada a investidores em geral |
| Ambiente de Negociação | B3 |

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Cronograma indicativo

| Evento | Etapa | Data Prevista(1) |
|--------|--|------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 18/06/2024 |
| 2 | Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina | 25/07/2024 |
| 3 | Início de Apresentação para Potenciais Investidores | 26/07/2024 |
| 4 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 01/08/2024 |
| 5 | Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-base) | 13/08/2024 |
| 6 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 14/08/2024 |
| 7 | Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador | 15/08/2024 |
| 8 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 | 23/08/2024 |
| 9 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 | 27/08/2024 |
| 10 | Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 28/08/2024 |
| 11 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 28/08/2024 |
| 12 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 29/08/2024 |
| 13 | Data da Liquidação da Oferta | 03/09/2024 |
| 14 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 07/02/2025 |

Notas: (1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto.

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

Equipe de distribuição



investment
banking

DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL

Getúlio Lobo
Gustavo Oxer
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Lilian Rech
Lucas Genoso
Marco Regino
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br

DISTRIBUIÇÃO VAREJO

Lucas Brandão
Leandro Bezerra
Rafael Culbert
Rafaella Reale

comercial.fiis@xpi.com.br

5. FATORES DE RISCO

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Fatores de risco

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de crédito

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos Relacionados às SPEs

Não há garantias de: (i) bom desempenho das sociedades de propósito específico (“SPEs”) que venham a ser investidas pelo Fundo, (ii) solvência das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo, ou (iii) continuidade das atividades das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da Administradora e da Gestora, os pagamentos relativos das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nas SPEs envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho do setor imobiliário e nem tampouco certeza de que o desempenho das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo acompanhe pari passu o desempenho médio do setor imobiliário. Adicionalmente, ainda que o desempenho das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo acompanhe o desempenho do setor imobiliário, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas e aos seus sócios, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados dessas companhias, e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor das Cotas.

Riscos relacionados aos Projetos das SPEs

Os pagamentos relativos às SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo projeto objeto de investimento pelas SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso qualquer SPE que venha a ser investida pelo Fundo tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Risco relativo à extensa legislação aplicável às SPEs

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pelas SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos compradores que celebrem contratos com as SPEs

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos compradores. Se houver inadimplência, o resultado das SPEs que venham a ser investidas pelo Fundo e do Fundo serão prejudicados.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. 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, a Administradora 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.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e 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, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

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

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Informações contidas no Prospecto

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

Riscos institucionais

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

Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779”) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Informações contidas no Prospecto

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

Riscos institucionais

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

Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779”) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. 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, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. 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.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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. Entretanto, 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Fatores de risco

Risco jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados 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 tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos atrelados aos Ativos investidos

A Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Riscos relacionados aos Ativos Alvo

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas 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. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco relativo ao Risco de Danos por Enchentes

Alguns dos ativos constantes do pipeline indicativo da Ofeta previsto no item 3.1 do Prospecto localizados estão localizados em estados da região sul do Brasil, uma região que tem sido afetada constantemente por eventos de enchentes significativas no último ano, como as enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul em abril e maio de 2024. Tais eventos climáticos extremos podem comprometer a integridade estrutural dos imóveis, gerar custos elevados de reparos e manutenção, e interromper operações de locatários, impactando a ocupação e a geração de receitas. A exposição desses imóveis a riscos de inundações aumenta a probabilidade de danos materiais e operacionais específicos e afeta a valorização dos imóveis, o que pode afetar adversamente o desempenho do Fundo e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. As medidas de mitigação, como seguros, podem não cobrir completamente os danos ou a perda de receita, exacerbando os impactos financeiros. Os Investidores devem estar cientes de que as condições climáticas na região podem resultar em custos adicionais e potenciais desvalorizações associadas a esses imóveis.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

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

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

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

Risco de desempenho passado

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos da não colocação das Cotas da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas 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 depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Risco de regularidade dos imóveis

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

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

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

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de Desenquadramento da Carteira

Nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Fundo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição de cotas, para atingir os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento que lhe sejam aplicáveis. Eventual desenquadramento da carteira do Fundo após referido período poderá ocasionar perdas aos Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora e da Gestora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Alvo. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco de decisões judiciais 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 reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

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

A importância do Gestor

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

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

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

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do 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.

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

As novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Riscos de governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente as atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas novas Cotas fora de circulação.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de desligamento de Instituição Consorciada

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas. Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável à Instituição Consorciada no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, a Instituição Consorciada (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Consorciada, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

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

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

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

Risco de Conflito de Interesses

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses, conforme descritos no artigo 31 A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre eles, aqueles entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

Fatores de risco

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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 a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de 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 Cotista.

Risco de Não Contratação de Seguro

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

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

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Acesso aos documentos

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.vortex.com.br (neste website acessar “Investidor”, clicar em “Fundos de Investimento” em seguida no campo “Pesquisar”, digitar “FII LIFE CAPITAL PARTNERS”, clicar em “Documentos”, localizar “Documentos da Oferta” e, então, localizar a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada);

Gestora: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/> (neste website, clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);

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

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

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 DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, sala 1406,
Campina do Siqueira CEP 80740-000, Curitiba - PR
E-mail: contato@lifecapitalpartners.com.br
Website: <https://lifecapitalpartners.com.br/>

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2,
Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP.
Email: fundos@vortex.com.br



Coordenador Líder



Gestora



LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

