

# MATERIAL PUBLICITÁRIO | Fundo de Investimento em Participações NOVA RAPOSO



RESERVA RAPOSO



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Índice

Item	Assunto	Página
I	Sumário Executivo	03
II	Projeto Reserva Raposo	05
III	Mercado Imobiliário	25
IV	Conceito do Investimento	29
V	Principais Características do Fundo e da Oferta	36
VI	Administradora e Gestora: Votorantim Asset Management	40
VII	Cronograma da Oferta	43
VIII	Contatos e Informações	45
IX	Fatores de Risco	47

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## I. Sumário Executivo

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Sumário Executivo



**PARTICIPAÇÃO EM UM PROJETO IMOBILIÁRIO COM VGV ESPERADO DE R\$ 5,1 BILHÕES QUE TRAZ UM NOVO CONCEITO DE MORADIA PARA FAMÍLIAS DE BAIXA E MÉDIA RENDA, INSERINDO NO CONTEXTO URBANO A “FACHADA ATIVA”.**

**TERRENO DE APROXIMADAMENTE 450 MIL M<sup>2</sup>, LOCALIZADO EM SÃO PAULO A 10 KM DA MARGINAL PINHEIROS**



**PRIORIDADE DE RECEBIMENTOS DOS FLUXOS DE CAIXA DO PROJETO PARA OS INVESTIDORES, APÓS O PAGAMENTO DOS CRI**



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## II. Projeto Reserva Raposo

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Projeto Reserva Raposo



Perspectiva Artística do Projeto

**APROXIMADAMENTE 18 MIL UNIDADES  
RESIDENCIAIS**

**58 MIL M<sup>2</sup>  
ÁREAS COMERCIAIS E  
FACHADAS ATIVAS**

**VGV PROJETADO  
R\$ 5,1 BILHÕES**

**LOCALIZAÇÃO  
SÃO PAULO – SP  
RAPOSO TAVARES, KM 18,5**

**ÁREA DE TERRENO  
450 MIL M<sup>2</sup>**

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do projeto e/ou das condições de mercado no momento da venda das unidades habitacionais.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Localização



PROJETO SE LOCALIZA DENTRO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, A 10 KM DA MARGINAL PINHEIROS.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Zoneamento



### Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Zoneamento	CA Mínimo	CA Máximo	CA do Projeto
ZEIS 2	0,5	4	3,65
ZEIS 5	0,5	4	3,83

### Percentual da Área Construída Total para cada Tipo de Habitação

Tipo de Unidade	Zoneamento			
	ZEIS 2		ZEIS 5	
	Permitido	Utilizado no Projeto	Permitido	Utilizado no Projeto
HIS 1	No mínimo 60%	68,5%	Não Exigido	58%
HIS 2	Permitido	29,6%	Mínimo 40%	50,7%
HMP	No máximo 20%	0	Permitido	22,5%
R e nR	No máximo 20%	1,9%	No máximo 40%	26,8%

Fonte: Prefeitura de São Paulo

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).



## Tipologias



TIPO	Área Média (m <sup>2</sup> )	Preço de Venda (R\$ mil)	Total de Unidades <sup>1</sup>	VGW (R\$ Milhões)
HIS-1	49	135	1,6 mil	220
HIS-2	44	225	10,5 mil	2.360
HMP	58	323	3,6 mil	1.160
Livre	67	388	2,3 mil	890
Vagas Estac.	NA	10	10,5 mil	105

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:  VotorantimAsset

Assessor legal:  Demarest  
ADVOGADOS

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Alocação de áreas do empreendimento



### LEGENDA

- HIS-1 – 1.576 unidades (8,77%) – 49m<sup>2</sup>
  - HIS-2 – 10.542 unidades (58,70%) – 45m<sup>2</sup>
  - HMP – 3.566 unidades (19,86%) – 46 a 60m<sup>2</sup>
  - R2V – 2.276 unidades (12,67%) – 59 a 75m<sup>2</sup>
- TOTAL: 17.960 unidades

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Conceito de Fachada Ativa

Seguindo o novo Plano Diretor de São Paulo, o projeto prevê a instalação de áreas comerciais no térreo dos prédios.



Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:



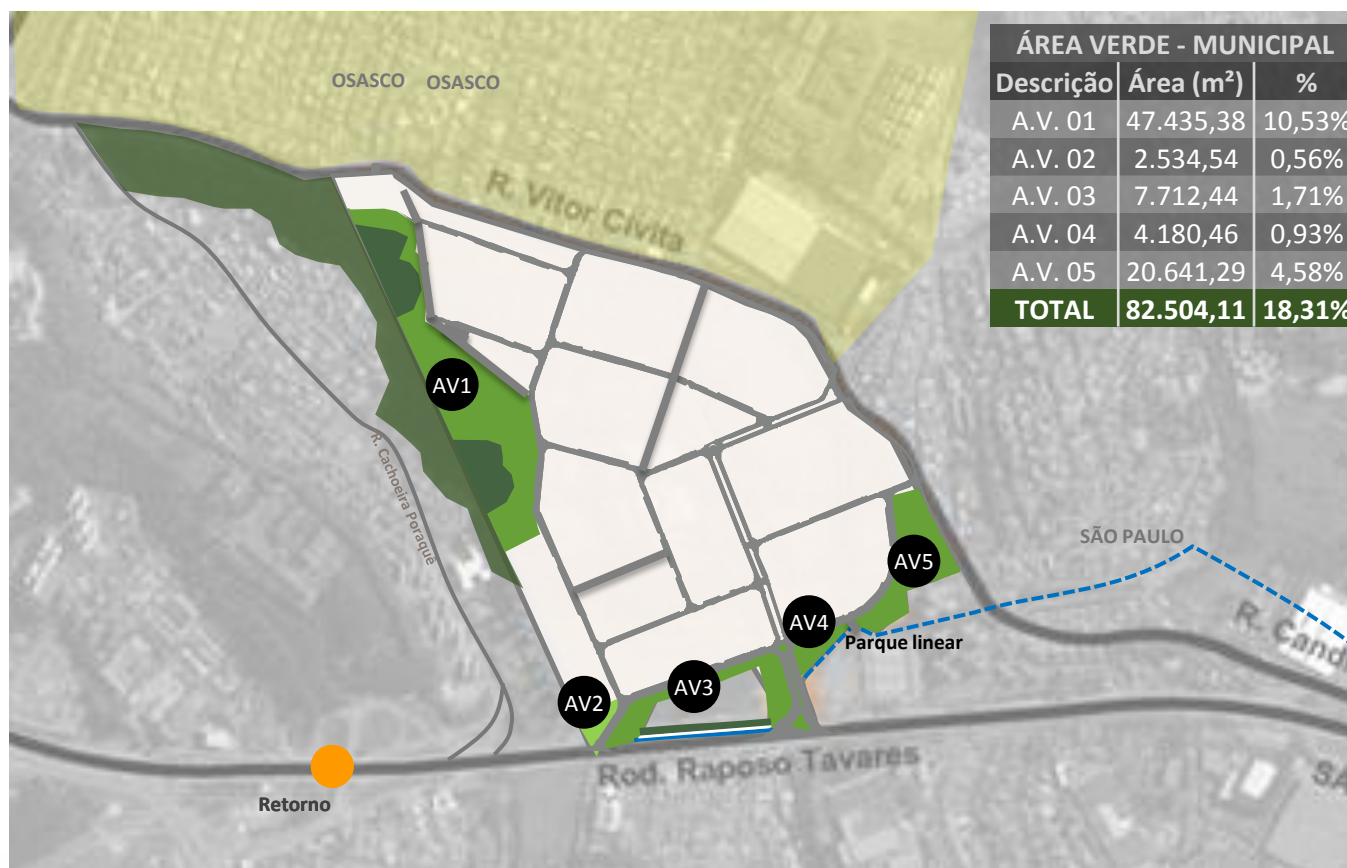
Assessor legal:









**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Áreas Verdes

Empreendimento prevê a doação de mais de 82 mil m<sup>2</sup> em áreas verdes para a prefeitura, além da permanência do Parque Juliana de Carvalho Torres ao lado do terreno



-  Pq. Juliana de Carvalho Torres
-  Área de Fragmento
-  Área Verde Interna
-  Córrego Itaim Canalizado
-  Córrego Itaim céu aberto



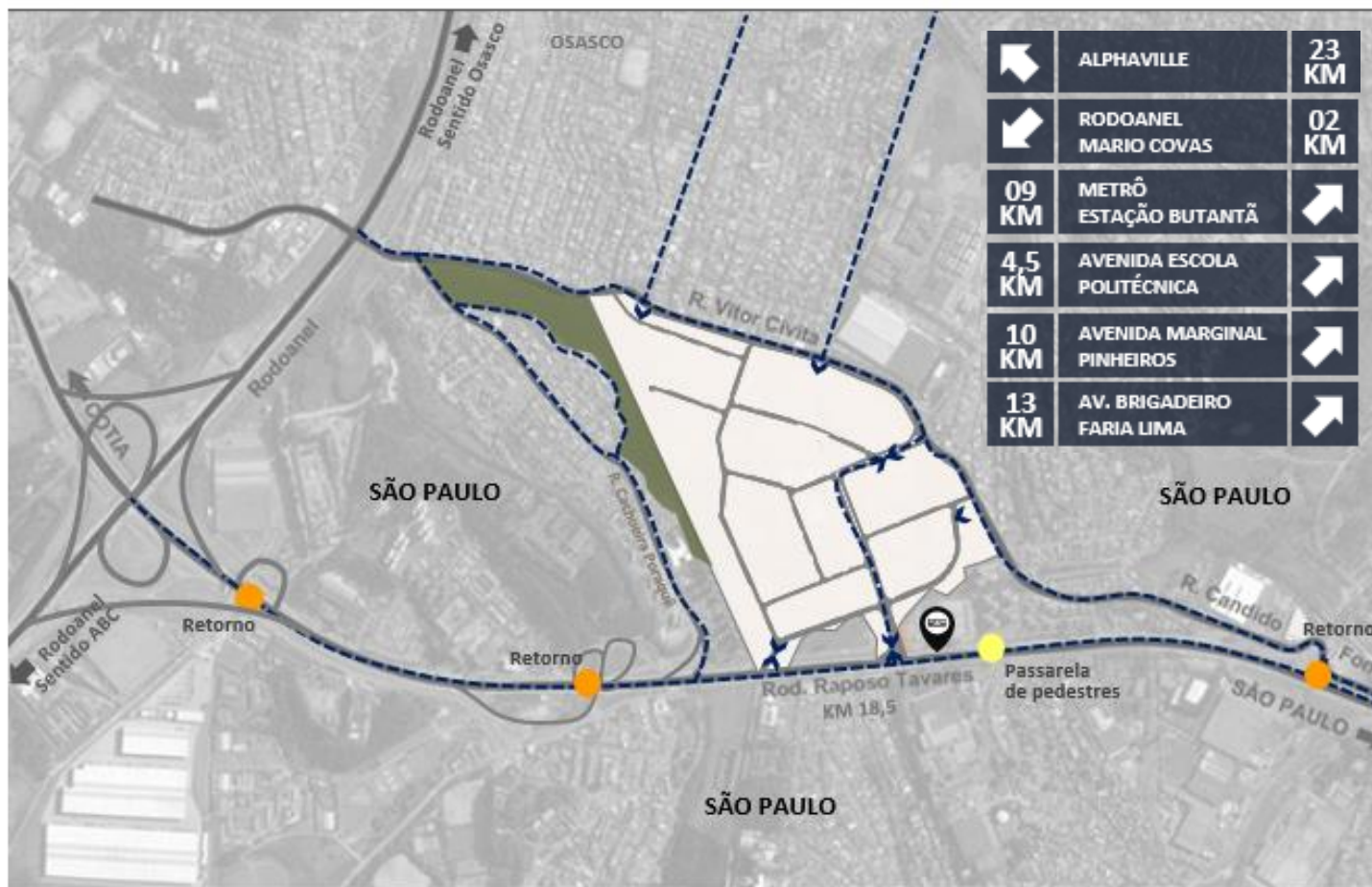
Fragmento de mata

Coordenador e Gestor: 

Assessor legal: 

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Conectividade



- Empreendimento
- Pq. Juliana de Carvalho Torres
- Linhas de Ônibus
- Previsão de Terminal Rodoviário

PROJETO RESERVA RAPOSO

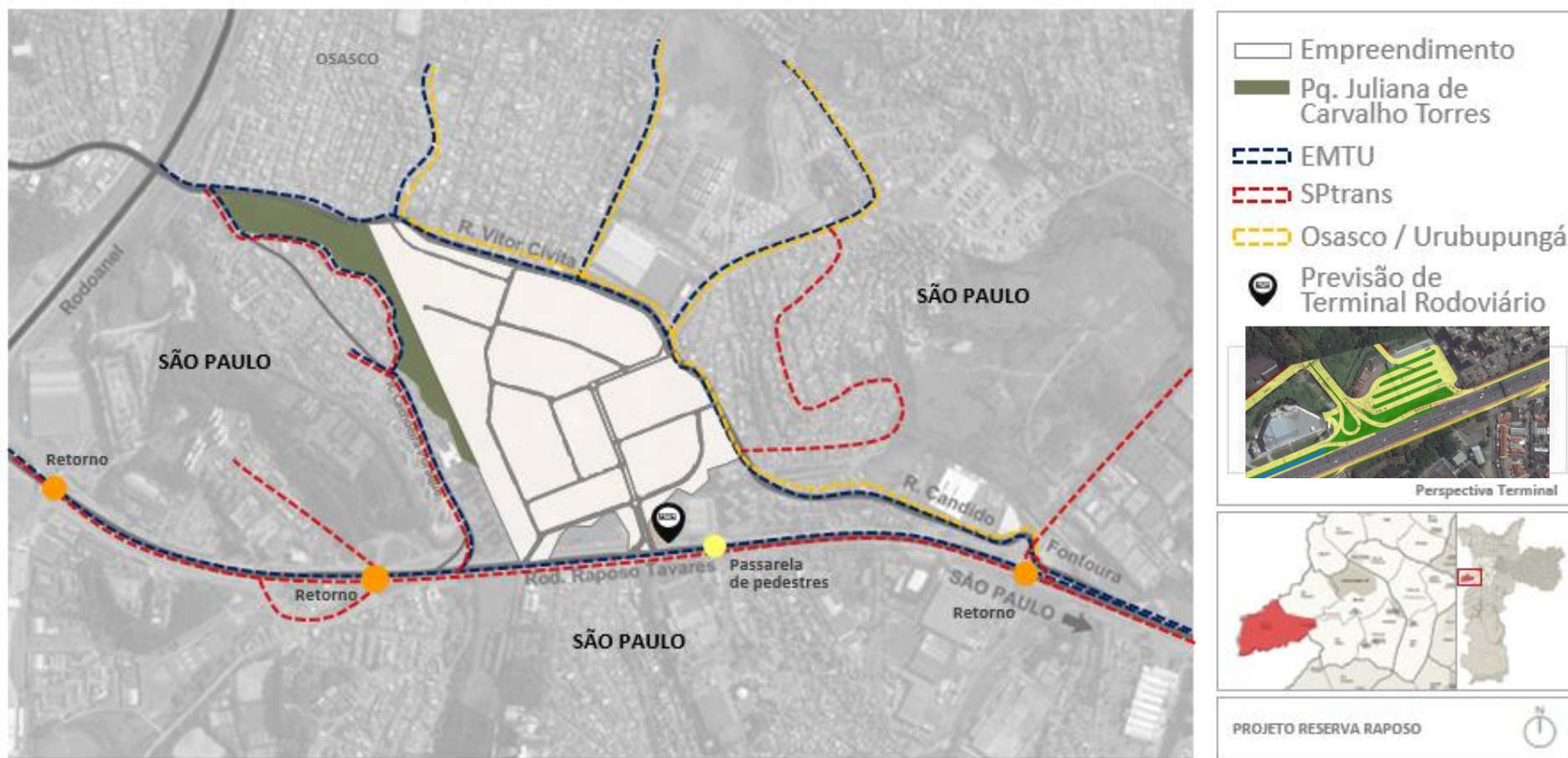
Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor: VotorantimAsset

Assessor legal: Demarest  
ADVOGADOS

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Transporte Público



Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Projeto Viário Aprovado Por DER E SMT

**DECRETO Nº 57.169, DE 29 DE JULHO DE 2016**  
*Declara de utilidade pública, para desapropriação, imóveis particulares situados no Distrito Raposo Tavares, Subprefeitura do Butantã, necessários à implantação do Terminal Raposo Tavares.*

**ADEQUAÇÃO VIÁRIA ROTATÓRIA**

**ADEQUAÇÃO VIÁRIA ESCOLA POLITÉCNICA**

**TERMINAL RODOVIÁRIO**

**NOVO ACESSO AO EMPREENDIMENTO**

**CERTIDÃO DER**

**PARECER SMT**

SECRETARIA DE LOGÍSTICA E TRANSPORTES  
DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODOAGEM  
SISTEMA GERENCIAL DA GRANDE SÃO PAULO - SGT  
Rua Augusta, 1554 - 11º andar - CEP 04508-900  
TELEFONE 0800-4018 - 1042-1778  
www.der.sp.gov.br

São Paulo, 27 de outubro de 2015  
602 km 003, INTERSEÇÃO

OFÍCIO DE LICENCIAMENTO  
OFÍCIO Nº 142/14-SMT-GAB

São Paulo, 15 de abril de 2014

OFÍCIO Nº 142/14-SMT-GAB

Assunto: RODOAGEM RAPOSO TAVARES  
Soluções de Acesso Terrestre

Presença Saneira

2016-01092-156-0

11.62

Luiz Eduardo Soares  
Coordenador de SMT

Projeto Viário, 2015 - 09/2015 - 04/2016 - 04/2016 - 04/2016

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor: VotorantimAsset

Assessor legal: Demarest  
ADVOGADOS

### LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Equipamentos Sociais



SOLUÇÃO DE MORADIA COMPLETA COM A PREVISÃO DE ENTREGA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, ÁREAS DE LAZER E ÁREAS COMERCIAIS PROPORCIONANDO EMPREGO DENTRO DO BAIRRO;

- 10 CEIs entregues construídas;
- 2 UBS entregues construídas;
- 1 BIBLIOTECA entregue construída;
- 1 AUDITÓRIO entregue construído;
- Quadras poliesportivas e pistas de skate entregues construídas;
- 1 Centro da 3ª Idade;
- Serviços de Assistência Social;
- Duplicação Pq. Juliana Torres de Carvalho;
- Pq. Linear entregue totalmente equipado;

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor: 

Assessor legal: 

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).



## IMAGENS ILUSTRATIVAS – EQUIPAMENTOS SOCIAIS



Parque – equipado



Pista de Skate – equipada



CEI – entregue construída



UBS – entregue construída

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Programação de lançamento de unidades



FASES	HIS-1 49,36 m <sup>2</sup>	HIS-2 44,44m <sup>2</sup>	HMP 46,67 m <sup>2</sup> 55,31m <sup>2</sup> 63,54m <sup>2</sup>		R2V 59,00m <sup>2</sup> 75,00m <sup>2</sup>		Total FASES	
FASE 1	1.576	3.576	0	296	296	0	0	5.744 unid.
FASE 2	0	2.484	136	298	298	0	0	3.216 unid.
FASE 3	0	2698	150	300	300	0	0	3.448 unid.
FASE 4	0	1.784	0	596	596	0	0	2.976 unid.
FASE 5	0	0	0	150	150	524	524	1.348 unid.
FASE 6	0	0	0	0	0	614	614	1.228 unid.
<b>Total</b>	1.576 8,7%	10.542 58,7%	286 1,6%	3.280 18,3%		2.276 12,7%		17.960 unid.

Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Faseamento do projeto

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO											
FASES	HIS-1		HIS-2		HMP		R2V		TOTAL TORRES	PREVISÃO INÍCIO DE OBRA	PREVISÃO ENTREGA
	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes	Nº Torres	Nº Lotes			
FASE 1	11	9	24	12	4	2			39	Jul/17	Set/19
FASE 2			16	8	6	3			22	Set/18	Set/20
FASE 3			17	9	6	3			23	Set/19	Set/21
FASE 4			12	6	8	4		0	20	Set/20	Set/22
FASE 5					2	1	6	1	8	Set/21	Set/23
FASE 6							7	1	7	Set/22	Set/24
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>119</b>		

CRONOGRAMA IMPLANTAÇÃO NR (NÃO RESIDENCIAL) - ABL				
Fases	Lojas de Rua	Galeria	Centro Comercial	TOTAL
FASE 1	5.418,78	5.030,65		10.449,43
FASE 2	4.221,68	10.240,33		14.462,01
FASE 3	3.901,81	5.575,05	3.676,47	13.153,33
FASE 4	841,41	1.412,66	3.676,47	5.930,54
FASE 5			3.676,47	3.676,47
FASE 6			11.029,40	11.029,40
<b>Total</b>	<b>14.383,68</b>	<b>22.258,69</b>	<b>22.058,80</b>	<b>58.701,17</b>

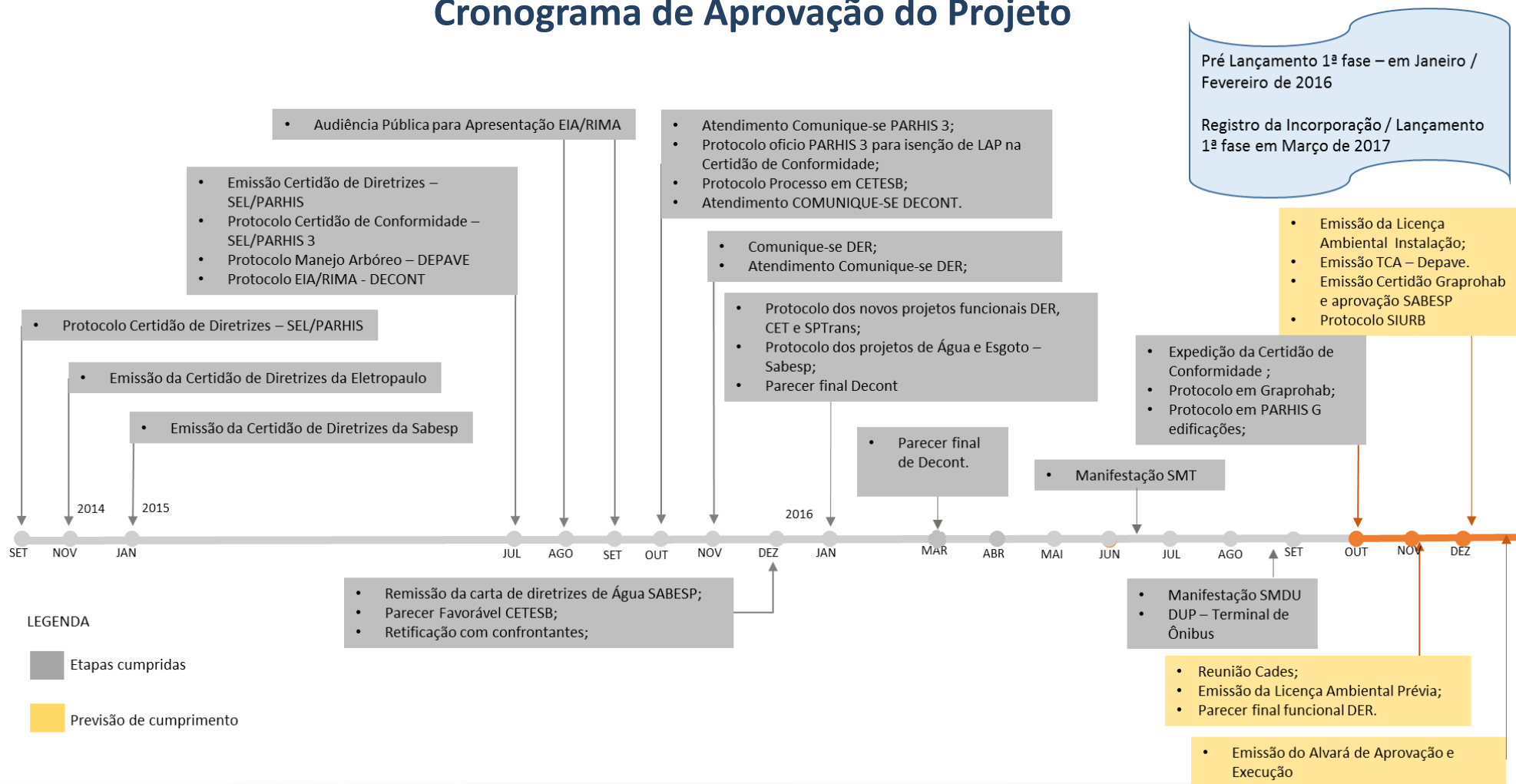
Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado.

Coordenador e Gestor:  VotorantimAsset

Assessor legal:  Demarest  
ADVOGADOS

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Cronograma de Aprovação do Projeto



Coordenador e Gestor:



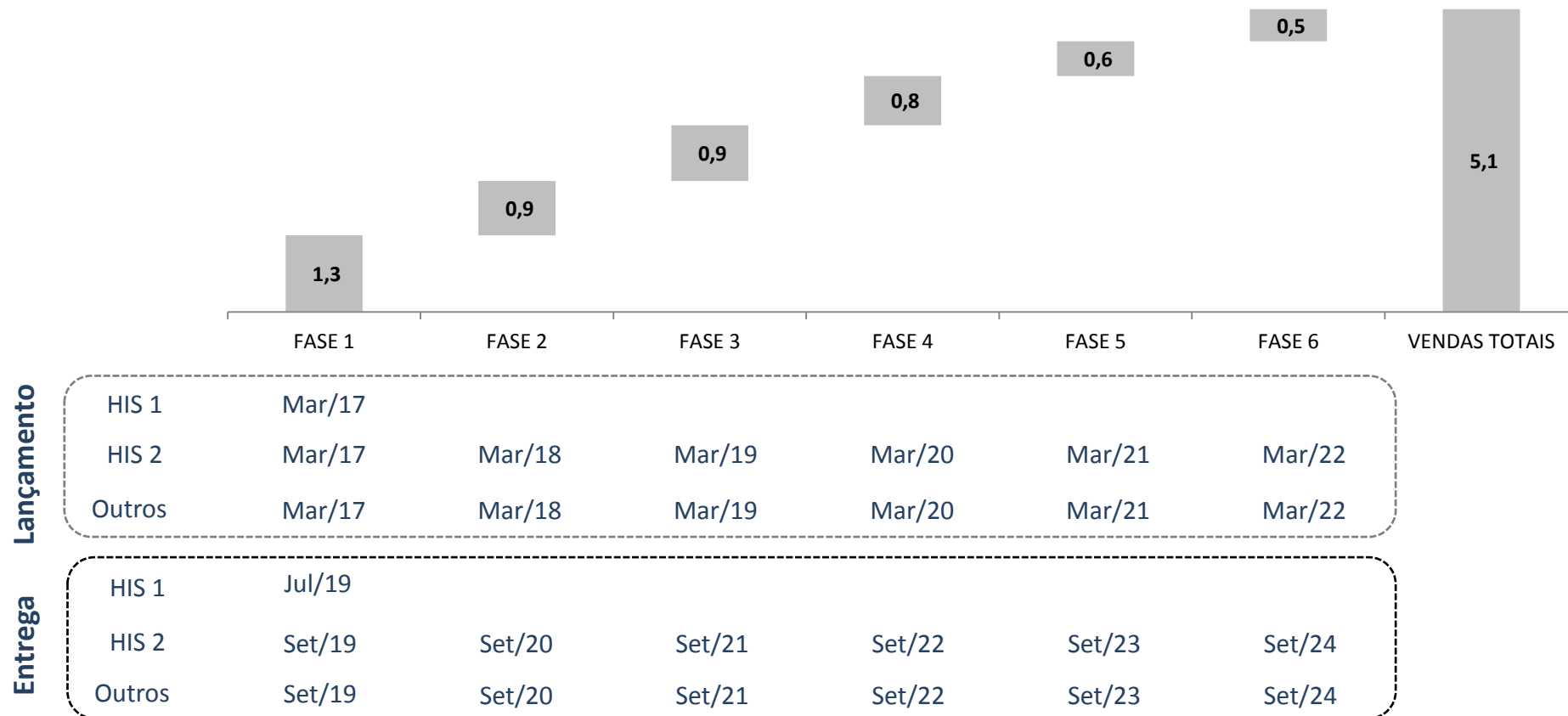
Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## VGV por Fase de Lançamento (R\$ bilhões)

Unidade: R\$ bilhões e em Moeda Real



Observação: Os dados apresentados podem sofrer alterações no decorrer do processo de aprovação do Projeto, ou para melhor aproveitar as condições de mercado. Parte das áreas não residenciais (cujo VGV estimado total é de R\$ 400 milhões) pode ser destinada também para locação.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



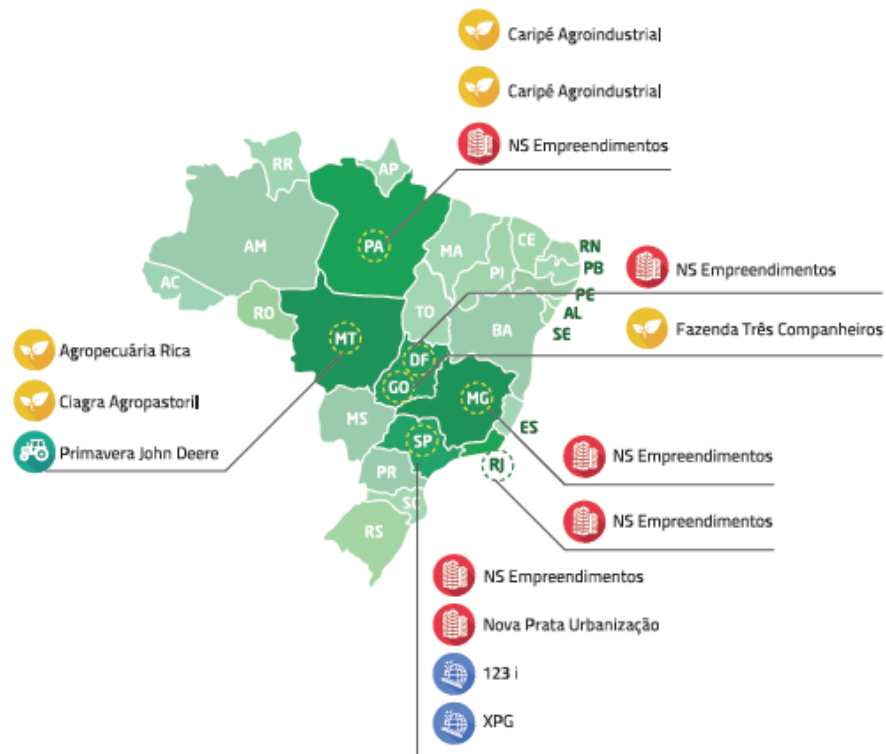
**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Empreendedores – Grupo Rezek



Entre as operações do grupo se destacam a **NS Construtora**, a **123i** (empresa de venda online de imóveis), as **concessionárias da John Deere** e as **empresas agropecuárias**

O Grupo Rezek iniciou suas operações na década de 80 e atualmente possui **mais de 5 mil funcionários**, atuando em **30 cidades** de **7 estados do Brasil**



Coordenador e Gestor: VotorantimAsset

Assessor legal: Demarest ADVOGADOS

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



A NS Construtora e Incorporadora é o braço imobiliário do Grupo Rezek, com 25 anos de atuação no mercado imobiliário brasileiro.

A gestão dos empreendimentos da NS se dá através de **equipe própria multidisciplinar** ou por meio de **parcerias com empresas do ramo**, em todas as áreas do desenvolvimento imobiliário, tais como: **loteamentos, bairros planejados e incorporações residenciais e comerciais.**



Um dos mais importantes projetos desenvolvidos pela empresa foram os bairros planejados, denominados **VILA PARQUE**, reconhecidos por buscar proporcionar aos usuários finais qualidade de vida e conforto muitas vezes superior a de empreendimentos similares, a preços competitivos.

Em 16 de junho de 2015, a NS Construtora e Incorporadora foi premiada no **Top Imobiliário**, realizado pelo Estadão em parceria com a Embraesp, e apoio do Secovi. O evento premiou as **10 maiores empresas do setor imobiliário** que se destacaram no ano passado em três categorias: Construtora, Incorporadora e Vendedora.



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Parceria com a Lopes com Metas de Vendas

### Comercialização



**9** estados

Presente nas Regiões Sul, Sudeste, BA, CE e DF.

**80** anos

Experiência para superar novos desafios.

**140** mil

Imóveis à venda

**16** mil

Corretores associados

**25** empresas

Do grupo Lopes

### Principais Linhas do Contrato

**Prêmio de Performance** na Corretagem para a venda de unidades HIS2: **Corretagem maior para vendas acima de 1,5 mil unidades nos 7 meses iniciais.** Tal incentivo torna-se crescente para **3.000 unidades intermediadas no mesmo prazo e 4.000 unidades intermediadas durante o primeiro ano.**

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**





## III. Mercado Imobiliário

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Lançamento e vendas por preço de imóvel na cidade de São Paulo

Distribuição da **população**, por renda<sup>1</sup>

Distribuição da **oferta de aptos** novos 2015, por segmento<sup>2</sup>



A proporção das unidades ofertadas para os segmentos de baixa e média renda é muito inferior à sua participação na população.

<sup>1</sup>Fonte: IBGE Censo 2010 – Foram desconsiderados chefes sem rendimento comprovado.

<sup>2</sup>Fonte: Embraesp – Residenciais Verticais lançados na cidade de São Paulo de Jan a Nov/2015.

<sup>3</sup>IBGE; PNAD 2012 – Déficit habitacional total, relativo e por componentes – Elaboração Fundação João Pinheiro.

Coordenador e Gestor:

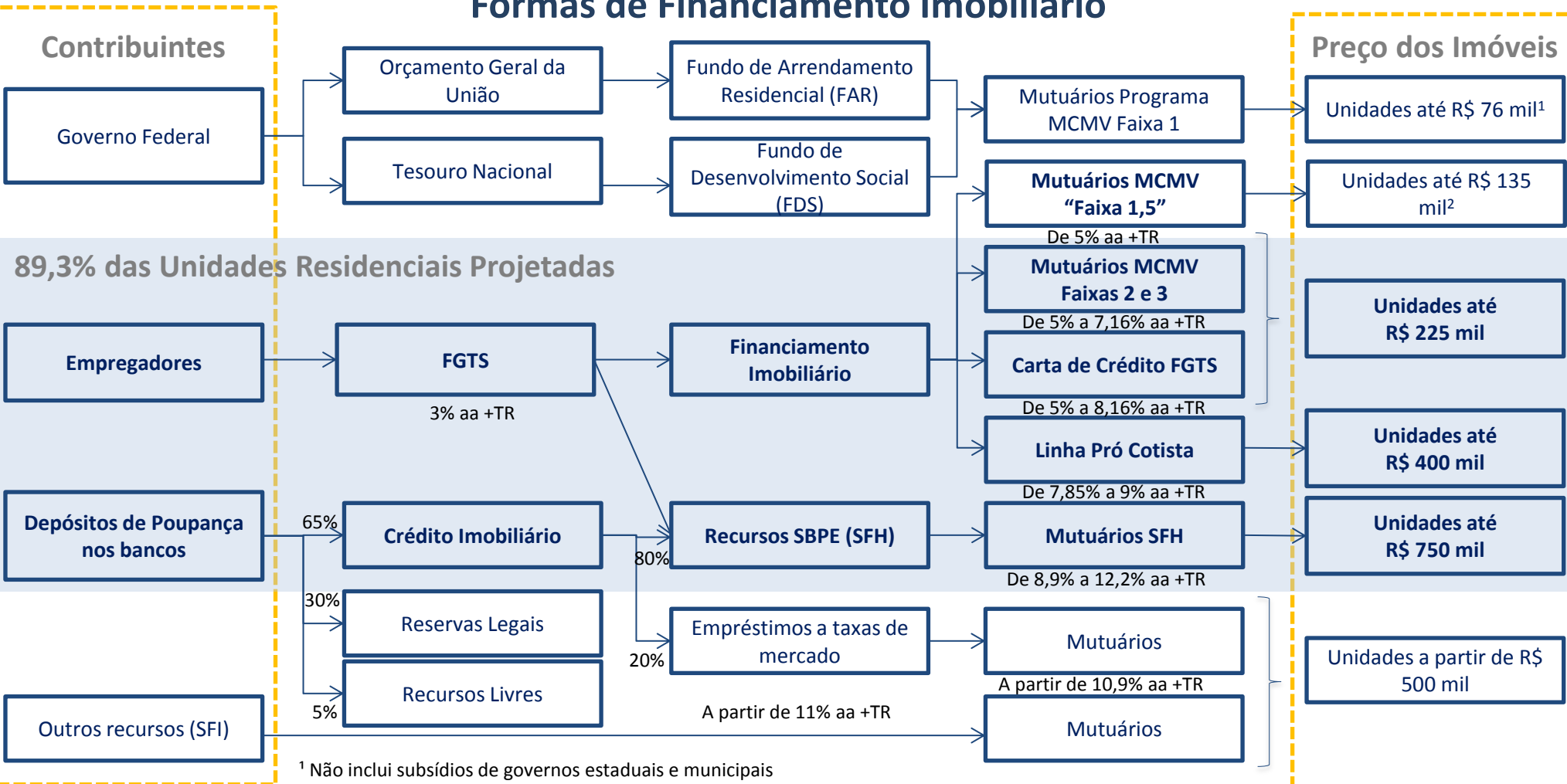


Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Formas de Financiamento Imobiliário



<sup>1</sup> Não inclui subsídios de governos estaduais e municipais

<sup>2</sup> Conforme resolução nº 783 do Conselho Curador do FGTS, de 7 de outubro de 2015

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Áreas Residenciais

PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SÃO PAULO				PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS							
ZEIS	Renda	Valor Médio de Venda por unidade (projeção fev/16)	Valor médio por m <sup>2</sup>	Fonte dos Subsídios	Programa / Faixa de Renda	Renda	Taxa de Juros	Subsídio Máximo (R\$)	Valor Limite Federal	Aportes Adicionais <sup>1</sup>	Valor Limite Total Atual
HIS 1	Até R\$ 2.640 (3 S.M. 2016)	R\$ 116 mil ou R\$ 135 mil <sup>1</sup>	2.358	FAR	Faixa 1	Até R\$ 1.800	5% + TR	Até 96%	R\$ 76 mil	R\$ 40 mil	R\$ 116 mil
				FGTS <sup>3</sup>	"Faixa 1,5"	Até R\$ 2.350	5% + TR	45.000,00	R\$ 135 mil	-	R\$ 135 mil
						R\$ 1.800 a 2.350	5,5% + TR	27.500,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
HIS 2	R\$ 2.640 a R\$ 5.280 (3-6 S.M. 2016)	R\$ 235 mil <sup>2</sup>	5.288 <sup>1</sup>	FGTS <sup>3</sup>	Faixa 2	De 2.350,01 a 2.700	6%+TR	11.350,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
					Faixa 2	De 2.700,01 a 3.600	7%+TR	2.450,00	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
					Faixa 3	R\$ 3.600,01 a R\$ 6.500 <sup>1</sup>	8,16% + TR	Sem subsídio	R\$ 225 mil	-	R\$ 225 mil
HMP e Livre	R\$ 5.280 a R\$ 8.800 (6-10 S.M. 2016)	R\$ 310 mil	5.515	FGTS <sup>3</sup>	Linha Pró-Cotista FGTS	Sem limite	Mínimo 8,66% + TR	Sem subsídio	R\$ 400 mil	-	R\$ 400 mil

1. Valor de R\$ 135 mil em caso de enquadramento da unidade para a "Faixa 1,5"
2. Inclui a venda de vagas avulsas de estacionamento a R\$ 10 mil/vaga;
3. RESOLUÇÃO Nº 790 do CCFGTS e Instruções Normativas 20 /2015 , 22/2015, 10/2016 e 12/2016 do Ministério das Cidades

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## IV. Conceito do Investimento

Coordenador e Gestor:

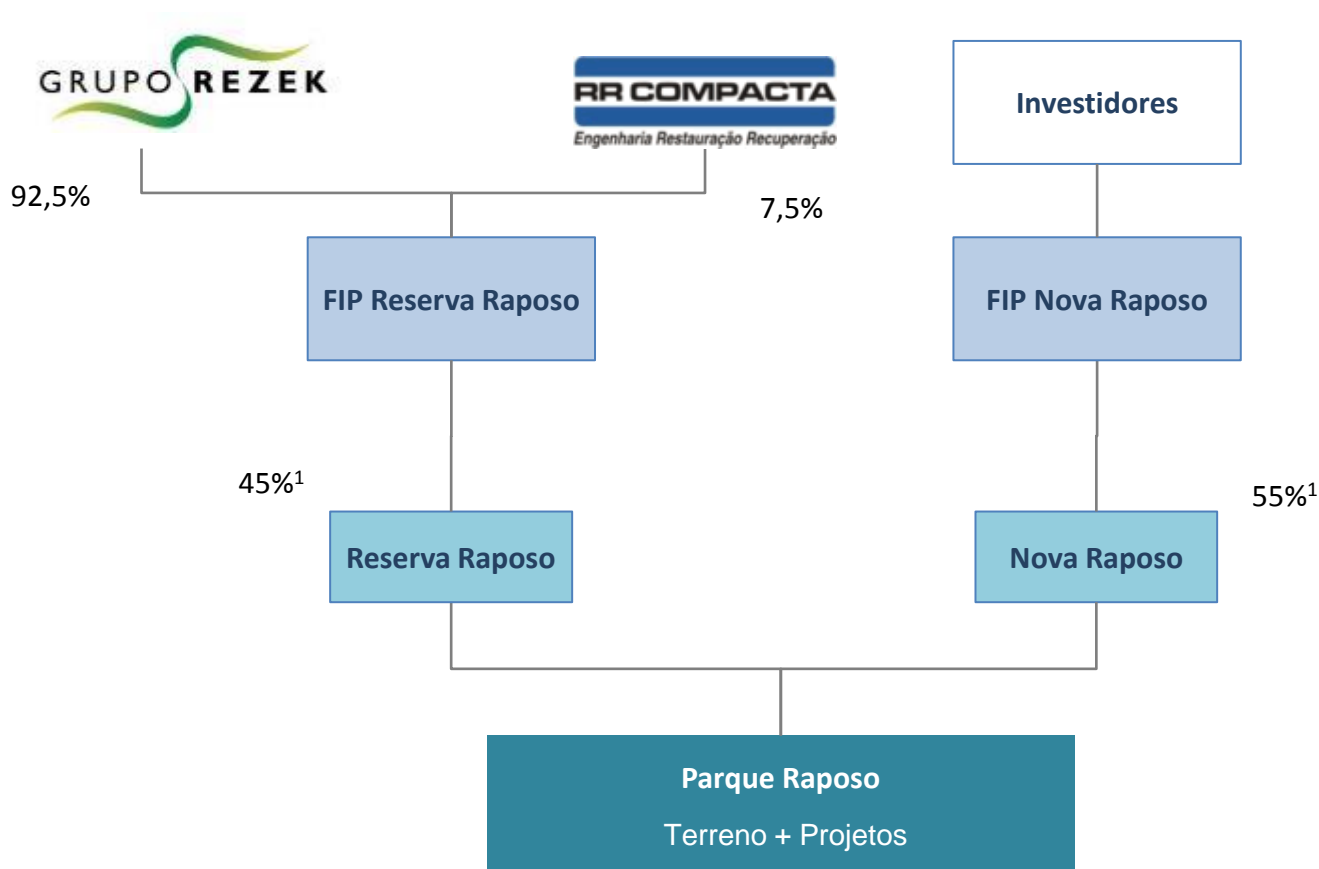


Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Estrutura Societária



Nota 1. Valor válido para uma oferta de R\$ 300 milhões

Coordenador e Gestor:



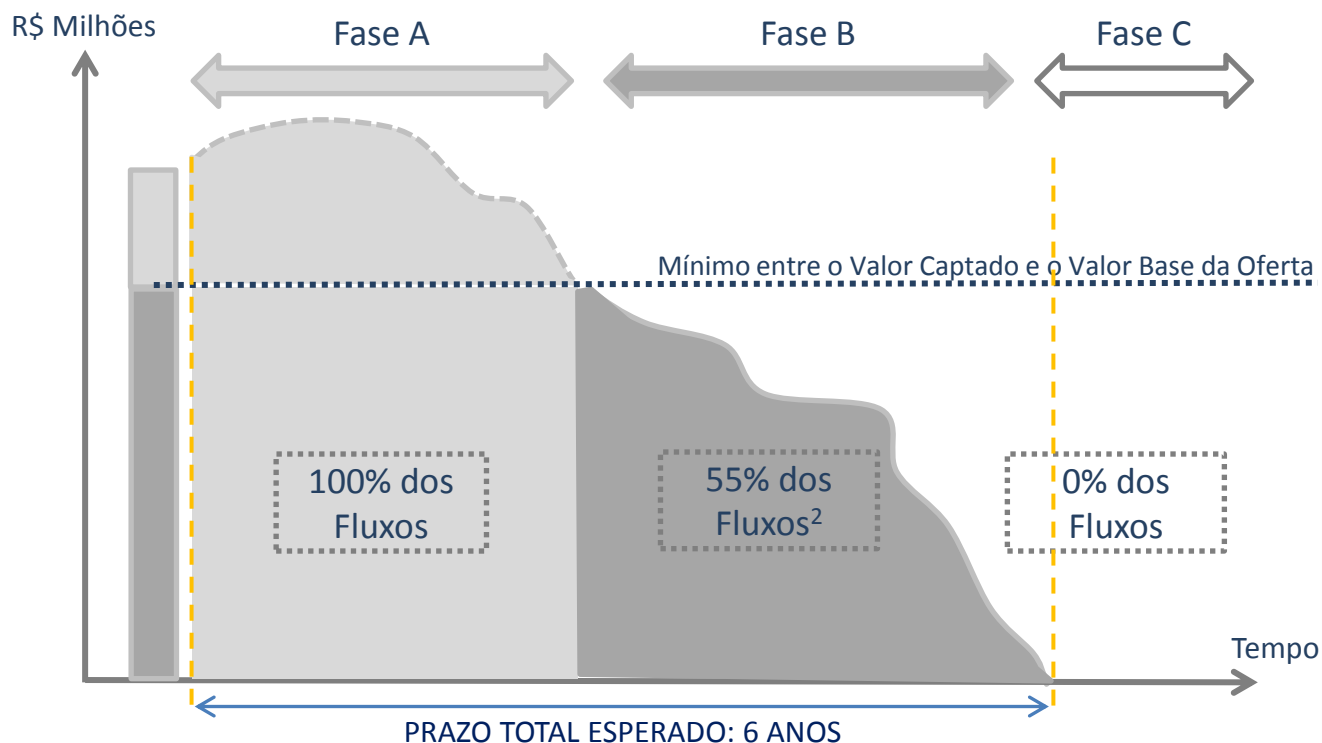
Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Evolução da Distribuição dos Fluxos de Caixa Durante a Vida do Fundo

### Fluxo de Caixa do Ponto de Vista do Investidor



Cap na TIR projetada do cotista do FIP:  $IPCA + 14\%$ <sup>1</sup>

Prazo total: 6 anos, prorrogável ao critério do administrador por mais 2 anos

**FASE A:** FIP tem prioridade no recebimento dos dividendos decorrentes dos resultados das Sociedades Investidas após o pagamento dos CRI:

- 100% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas até que os cotistas do FIP tenham recebido o rendimento acumulado sobre o capital total investido;
- 100% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas até que o saldo das cotas tenha voltado ao mínimo entre o valor captado e o valor base da oferta.

**FASE B:** FIP e empreendedores recebem respectivamente os seus percentuais de participação até o momento em que os cotistas do FIP tenham recebido 100% do capital investido corrigido:

- 55% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas para o FIP<sup>2</sup>;
- 45% dos fluxos de caixa distribuídos pelas Sociedades Investidas aos seus acionistas para os empreendedores.

**FASE C:** Após a liquidação do FIP, 100% dos recursos distribuídos pelo empreendimento são destinados aos empreendedores

<sup>1</sup>A rentabilidade-alvo apresentada não representa nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

<sup>2</sup>Percentual válido para o valor da oferta de R\$ 300 milhões

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Avaliação Econômica do Fundo

PREMISSAS UTILIZADAS PELA CONSULT NA AVALIAÇÃO DO PROJETO  
PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES À VENDA

TIPO DE UNIDADE	PREÇO MÉDIO POR M <sup>2</sup>	NÚMERO DE UNIDADES	ÁREA DE VENDAS (M <sup>2</sup> )	VGv (R\$)
RESIDENCIAIS HIS-1	R\$ 2,7 MIL	1.576	77,8 MIL	0,21 BILHÃO
RESIDENCIAIS HIS-2	R\$ 5,5 MIL <sup>1</sup>	10.542	477,2 MIL	2,60 BILHÕES
RESIDENCIAIS HMP	R\$ 5,6 MIL	3.566	208,4 MIL	1,16 BILHÕES
RESIDENCIAIS R2V	R\$ 6,0 MIL	2.276	152,5 MIL	0,93 BILHÃO
ÁREAS COMERCIAIS	R\$ 5,2 MIL	n/a	36,5 MIL <sup>2</sup>	0,19 BILHÃO
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5,3 MIL</b>	<b>17.960</b>	<b>952,4 MIL</b>	<b>5,09 BILHÕES</b>

<sup>1</sup>Considerando valor de unidade de R\$ 225 mil e venda de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional pelo valor de R\$ 10 mil

<sup>2</sup>Premissa utilizada pela Consult não considerou a área total projetada pelo empreendedor de 57 mil m<sup>2</sup>

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:

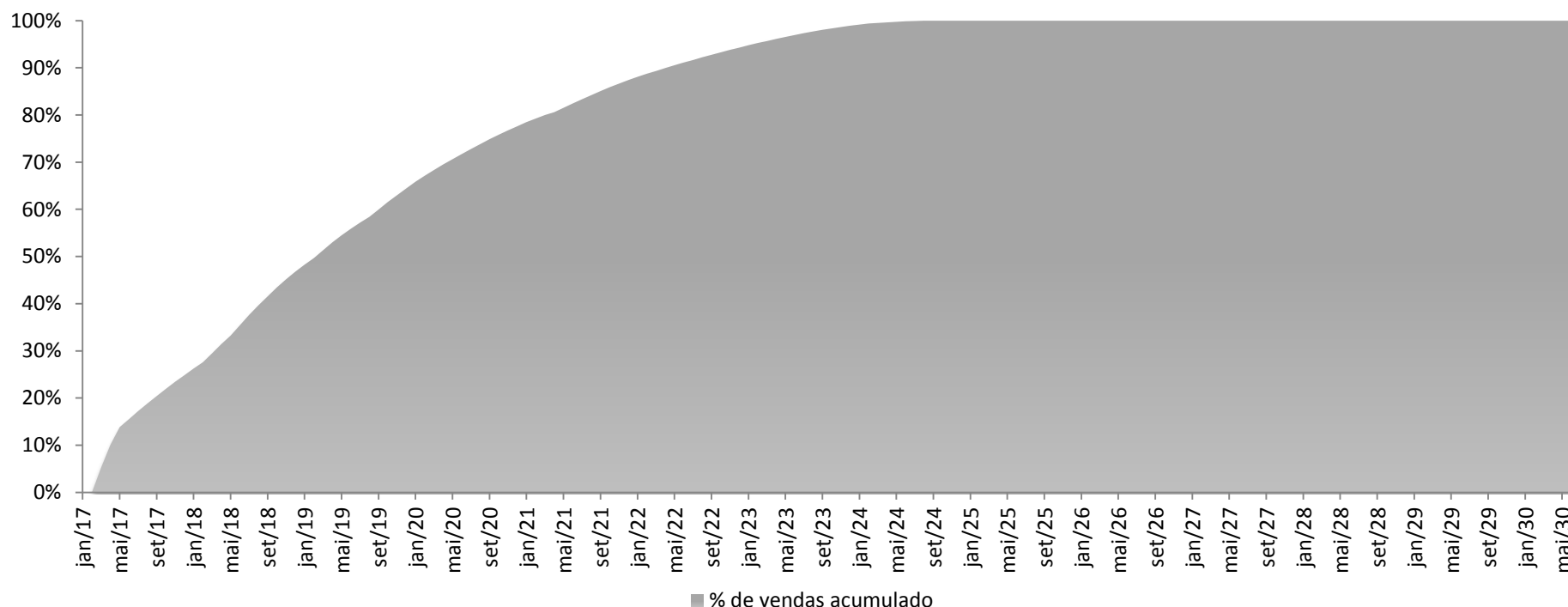


**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## Avaliação Econômica do Fundo - Premissas

### VELOCIDADE DE VENDAS ACUMULADAS (% DO TOTAL DE UNIDADES) CENÁRIO MODERADO



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



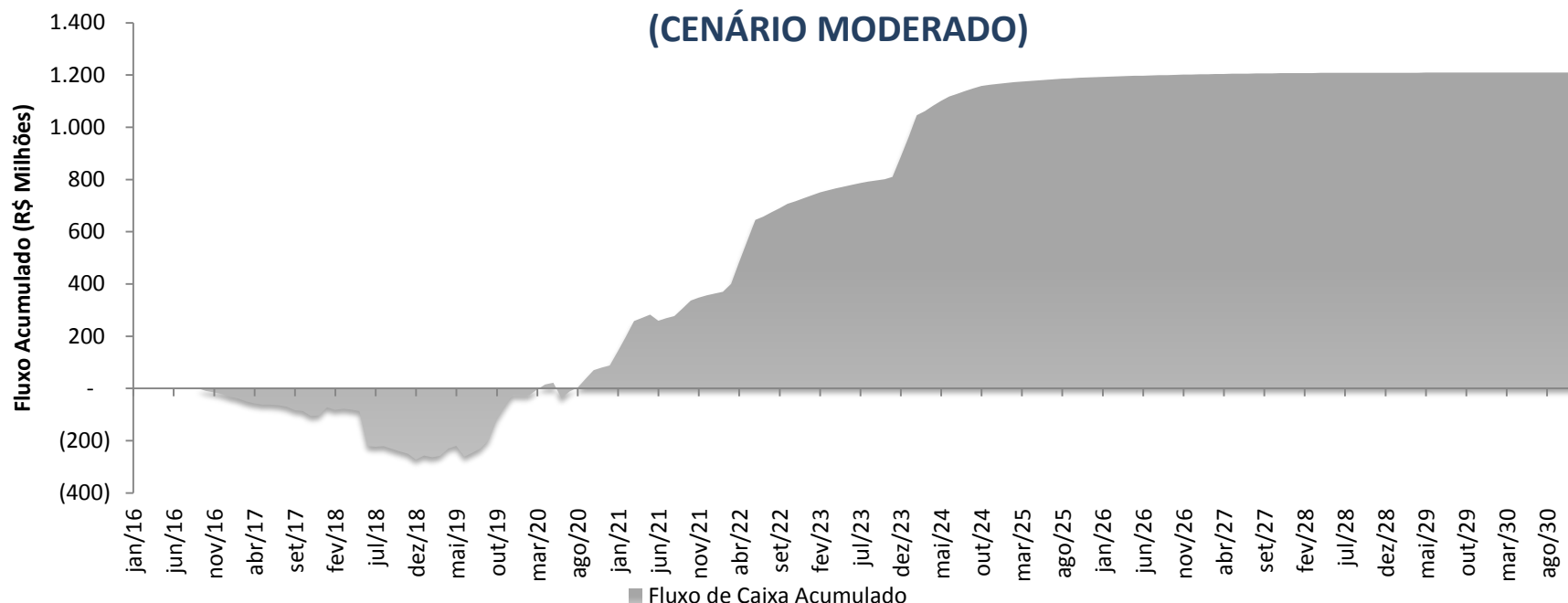
**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Avaliação Econômica do Projeto - Resultados

CUSTO TOTAL DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: R\$ 2,6 BILHÕES<sup>1</sup>

MARGEM BRUTA: 39,2%

### FLUXO DE CAIXA ACUMULADO DO EMPREENDIMENTO (CENÁRIO MODERADO)



Nota 1. Valor em moeda constante

Coordenador e Gestor:



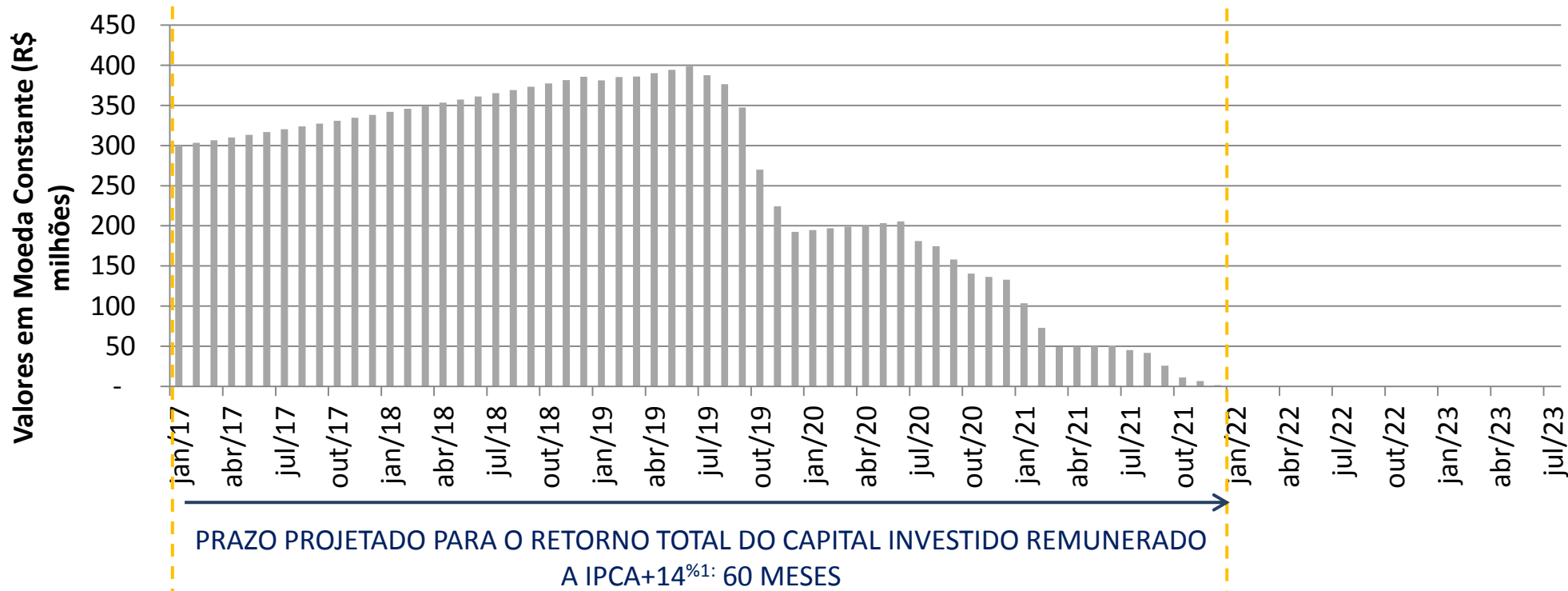
Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).

## Avaliação Econômica do Projeto - Resultados

### FIP NOVA RAPOSO - EVOLUÇÃO PROJETADA DO SALDO DAS COTAS CENÁRIO MODERADO



Nota 1. Considerando o valor inicial do fundo de R\$ 300 milhões

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).



## V. Principais Características do Fundo e da Oferta

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

**Tipo de Fundo** Fundo de Investimento em Participações - FIP

**Tipo de Condomínio** Fechado

**Objetivo do Fundo** Retorno no longo prazo, com rentabilidade condizente com a política de investimentos prevista no Regulamento, a fim de proporcionar rendimento aos Quotistas por meio da aplicação de recursos no Projeto Reserva Raposo

**Ativos do Fundo** Todos os ativos relacionados ao Projeto, incluindo o Imóvel Reserva Raposo, conforme descrito nas seções "Destinação dos Recursos", "Descrição do Projeto" e "Sumário da Nova Raposo", do Prospecto.

**Valor das Cotas** R\$1.000,00 (um mil reais)

**Patrimônio Líquido do Fundo** Entende-se por patrimônio líquido do Fundo o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na conta corrente do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzida do valor dos Encargos. O patrimônio inicial do Fundo será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). O Fundo realizará inicialmente uma oferta para distribuição pública de 300.000 (trezentas mil) Cotas.

**Prazo do Fundo** 6 anos, prorrogável por mais 2 anos a critério do gestor.

**Período de Investimento** O Período de Investimento corresponde ao período de duração de até 6 (seis) anos contados da Data de Início.

**Período de Desinvestimento** O Período de Desinvestimento terá início no momento em que houver excedente de caixa no Projeto que possa ser distribuído aos Cotistas, a ser apurado pelo Gestor, levando em consideração os resultados gerados pelo Projeto e uma projeção da necessidade de caixa para a construção das unidades das fases subsequentes, e se estende até a data de liquidação do Fundo, observado e respeitado o Prazo de Duração.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

<b>Tipo de Investidor</b>	Somente Investidores Qualificados.
<b>Aplicação Mínima</b>	Não haverá
<b>Séries e Classes de Cotas</b>	Classe Única de Cotas
<b>Prazo máximo de duração das classes de Cotas</b>	6 anos, prorrogáveis por mais 2 anos a critério do administrador
<b>Rentabilidade-alvo* (benchmark)</b>	a rentabilidade-alvo é equivalente à variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescida de 14 % a.a. A rentabilidade-alvo apresentada não representa nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.
<b>Subscrição e Integralização das Cotas</b>	No ato de subscrição das Cotas, o subscritor (i) assinará o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, sendo que este último também será assinado pelo Administrador; (ii) comprometer-se-á a integralizar as Cotas subscritas na forma prevista no Compromisso de Investimento, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; e (iii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço físico para correspondências e endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento.
<b>Resgates de Cotas</b>	As únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário, nos termos permitidos pela regulamentação.
<b>Liquidez</b>	As Cotas poderão ser negociadas em mercado secundário por meio da CETIP e/ou BM&FBOVESPA
<b>Amortizações e Distribuição de Rendimentos</b>	Em Regime de Caixa (de acordo com fluxo de caixa do Portfólio), segundo detalhado nos slides 31, 33 e 34 desta apresentação, observado o disposto nas seções "Destinação dos Recursos", "Sumário da Nova Raposo" e "Descrição do Projeto", do Prospecto.

\* A rentabilidade-alvo apresentada não representa nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

<b>Administradora</b>	Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (VAM)
<b>Gestora</b>	Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (VAM)
<b>Custodiante e Controlador</b>	Banco Votorantim S.A.
<b>Escriturador de Cotas</b>	Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (VAM)
<b>Coordenador Líder</b>	Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (VAM)
<b>Auditor Independente</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Assessor Legal</b>	Demarest Advogados
<b>Taxa de Administração</b>	O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, a Taxa de Administração equivalente 1,5% (um vírgula cinquenta por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Taxa de Performance</b>	20% (vinte por cento) sobre as distribuições do Fundo que excederem o capital integralizado após a distribuição das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA acrescido de 10% ao ano

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## VI. Administradora e Gestora: Votorantim Asset Management

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).



## Gestora: Votorantim Asset Management

Empresa de **gestão de recursos de terceiros** do Banco Votorantim, a **Votorantim Asset Management (VAM)** está **entre as 10 maiores gestoras** no ranking de Gestão da ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais), atuando nos segmentos de empresas, investidores institucionais, private bank e distribuição.

▪ Desenvolvimento e Gestão de **produtos customizados**, onde **destacam-se:**

- Na **Renda Fixa** os fundos de **Crédito Privado**;
- Em **Ações** os fundos **Stock Picking** e **Small Caps**;
- Em **Multimercados** os de **Estratégia Macro** e os **Long & Short**;
- No mercado de **produtos estruturados** os **Fundos de Investimento Imobiliário (FII)** para renda, os **Fundos de Direitos Creditórios (FIDCs)** e também os **Fundos de Investimento em Participação (FIP)**.



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Gestora: Votorantim Asset Management

### VAM - Fundos Estruturados

- Desde **2008**, a VAM atua no **desenvolvimento, administração, gestão e distribuição** de soluções em Fundos de Investimento Estruturados<sup>1</sup>.
- Atualmente **é um dos principais players** da categoria no **Brasil**, com base no ranking de gestão da ANBIMA.
- Com atuação relevante em FIIs, FIDCs e FIPs\*, o Patrimônio Líquido combinado dos **57 fundos estruturados geridos/administrados**<sup>2</sup> pela VAM atingiu em julho de 2016 o valor total de **R\$ 18,1 bilhões**<sup>2</sup>.
- Tem como objetivo a ampliação das oportunidades para investimento por meio dos fundos de investimento que visam a **diversificação e otimização da estrutura dos portfólios**.
- Atende demanda por **alternativas de investimentos** cada vez mais voltada para os segmentos **da economia real**.

Fundos de Investimento	VAM (RS Bilhões)	Market Share	Ranking ANBIMA <sup>3</sup> (Julho/16)
FIDC	2,1	2,8%	7
FII	5,4	9,4%	3
FIP	10,6	6,2%	4

<sup>1</sup>Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações. <sup>2</sup>Patrimônio Líquido Fundos Estruturados VAM. Fonte: Votorantim Asset Management. <sup>3</sup>Ranking ANBIMA. Fonte: ANBIMA

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## VII. Cronograma da Oferta

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Cronograma estimado da Oferta

	Ordem dos Eventos	Data Prevista
1	Registro da Oferta pela CVM	10/11/2016
2	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2)(3)</sup>	08/12/2016
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	08/12/2016
4	Início da distribuição pública das Cotas	15/12/2016
5	Início do período de manifestação da aceitação pelos Investidores <sup>(4)</sup>	15/12/2016
6	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(5)</sup>	08/06/2017
7	Data estimada para o início de negociação das Cotas na BM&FBOVESPA e na CETIP <sup>(6)</sup>	07/07/2017

<sup>(1)</sup> Eventuais modificações nas datas acima indicadas serão imediatamente comunicadas aos Investidores, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do anúncio de início e do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> O anúncio de início e o anúncio de encerramento serão divulgados nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, sem prejuízo de eventual publicação no Jornal "Valor Econômico" e/ou em quaisquer outros jornais de grande circulação.

<sup>(3)</sup> Data de Início da Oferta.

<sup>(4)</sup> Durante o período de manifestação da aceitação dos Investidores, os Investidores deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento. A Data de Liquidação ocorrerá em data a ser comunicada aos Investidores, a qual será estabelecida em 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da Notificação de Integralização pelo Administrador, por correspondência ou e-mail com aviso de recebimento.

<sup>(5)</sup> A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo de Distribuição das Cotas, nos termos descritos na seção "Procedimento de Distribuição das Cotas - Prazo de Distribuição das Cotas" do Prospecto Definitivo.

<sup>(6)</sup> Data apenas indicativa sujeita a mudanças a depender da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## VIII. Contatos e Informações

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Contatos e Informações

### Coordenador Líder:

**VAM - Votorantim Asset Management Ltda.**

Produtos Estruturados

[vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br](mailto:vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br)

tel: +55 11 5171.5359

### Custodiante:

**Banco Votorantim S.A.**

Backoffice

[custodiadeterceiros@bancovotorantim.com.br](mailto:custodiadeterceiros@bancovotorantim.com.br)

tel: +55 11 5171.1434

### Gestora, Administradora e Escriturador:

**VAM - Votorantim Asset Management Ltda.**

Produtos Estruturados

[vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br](mailto:vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br)

tel: +55 11 5171.5359

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE WWW.VAM.COM.BR.**



## IX. Fatores de Risco

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

Antes de decidir investir nas Cotas, os interessados devem analisar, cuidadosamente, considerando sua própria situação financeira e objetivos de investimento, todas as informações constantes no Prospecto e no Regulamento e, especialmente, avaliar os Fatores de Risco descritos nesta seção.

Não obstante a diligência do Administrador na implantação da política de investimentos do Fundo, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes ao setor de atuação das Sociedades Investidas ou da Parque Raposo ou das SPE, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, em hipótese alguma, ser responsabilizado por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira do Fundo neste sentido.

Sem prejuízo da previsão do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo estão, por sua vez, sujeitos a diversos riscos próprios, os quais podem interferir diretamente nos riscos suportados pelas Cotas. Ao aderir ao Regulamento e assinar o seu Termo de Adesão, além do Compromisso de Investimento, o Investidor deverá afirmar ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação (*suitability*) do investimento implementado pelo Fundo ao seu perfil de risco à sua condição financeira, em virtude da regulamentação aplicável.

A materialização de qualquer dos riscos descritos nesta seção poderá gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. Nessa hipótese, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Coordenador Líder, os membros dos Comitês, o Empreendedor, as Sociedades Investidas e demais prestadores de serviços contratados para assessorar o Fundo não poderão ser responsabilizados, entre outros: (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos objeto da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para as Cotas e para liquidação dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do resgate, da alienação ou da amortização de suas Cotas, nos termos do Regulamento.

Além dos fatores abaixo previstos, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira ou alteração na política monetária.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## Fatores de Risco

Os riscos a que está exposto o Fundo — inclusive os descritos nesta seção — e o cumprimento da política de investimento do Fundo, descrita no Regulamento, são monitorados por área de gerenciamento de risco do Gestor. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pelo Fundo apresentam riscos para os Cotistas e, ainda que se mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas.

Os Investidores, antes de adquirir Cotas, deverão ler cuidadosamente os fatores de risco indicados abaixo, responsabilizando-se por sua decisão de investimento.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, pela Parque Raposo ou pelas SPE no âmbito do Projeto. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo:

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco Macroeconômicos

##### Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo e seus investimentos imobiliários estão sujeitos aos efeitos da política econômica e medidas prudenciais adotadas pelo governo e outras variáveis exógenas, como a ocorrência de acontecimentos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que modifiquem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: (i) aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis residenciais e comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros da Nova Raposo, da Parque Raposo e de seus investimentos imobiliários; e (ii) aumento da inflação, em especial o INCC — Índice Nacional de Custo da Construção, pode aumentar os custos de implementação dos Projetos. Quaisquer dessas mudanças podem impactar negativamente o resultado dos Projetos. O governo brasileiro pode adotar uma série de medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária; no passado recente, o governo optou por mudanças nas taxas de juros, medidas prudenciais, desvalorização ou controle de câmbio, controle de tarifas, alterações legislativas, entre outras. Esse conjunto de políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção dessas medidas poderá impactar os negócios e a rentabilidade do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outra relacionada ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

##### Riscos relativos a outros países

O valor de mercado de títulos e valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado das Cotas. As crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado das Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco Macroeconômicos

##### Risco de influência do Governo Federal

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não há como controlar quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, tornando impossível sua previsibilidade. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- Racionamento de energia;
- Instabilidade social e política;
- Política monetária;
- Política fiscal; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco Macroeconômicos

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Nova Raposo e da Parque Raposo, podendo inclusive afetar adversamente o Fundo e as Cotas.

#### Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário, nos preços dos materiais e nos negócios da Nova Raposo e da Parque Raposo, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Cotas.

#### Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional

Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado das Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco Macroeconômicos

##### Riscos relacionados à crise econômica brasileira

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. A atual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Adicionalmente, uma redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

No atual cenário de crise econômica, os investimentos em habitação (Programa Minha Casa, Minha Vida) poderão ser reduzidos na tentativa do Governo Federal em equilibrar as contas públicas, prejudicando, nesse contexto, os segmentos sociais menos favorecidos economicamente, o que pode afetar direta e indiretamente o sucesso do Projeto e, conseqüentemente a rentabilidade esperada pelos Investidores quando do investimento no Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário

##### Riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

As atividades da Parque Raposo englobam a compra de terrenos, incorporação, construção e venda das unidades do Projeto, que é um empreendimento residencial popular. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Nova Raposo e da Parque Raposo podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos, afetando, por consequência o Fundo e os Cotistas:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento de atuação da Parque Raposo, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Parque Raposo e a Nova Raposo podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o Projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras sociedades que atuam no setor, incluindo a Parque Raposo e, consequentemente, a Nova Raposo;
- As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares na região do Projeto podem afetar o desempenho da Parque Raposo e, consequentemente, da Nova Raposo;

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do Projeto e das áreas onde ele está localizado;
- Margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias e mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- Escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização do Projeto;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- Interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; e
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Projeto podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades da Nova Raposo, da Parque Raposo e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas, suas condições financeiras e seus resultados operacionais.

#### Risco de falta de alteração nas políticas de financiamento para empreendimentos residenciais populares

Os compradores de empreendimentos residenciais populares, como o Projeto, geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro de Habitação. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis desenvolvidos no âmbito do Projeto, afetando adversa e significativamente as atividades da Parque Raposo e, conseqüentemente, da Nova Raposo. Isso poderia ter um impacto adverso nos resultados do Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário

##### Risco em Investimento em Habitação de Baixa Renda

A incorporação direcionada para o público de baixa renda, além dos habituais riscos de construção civil referentes à aprovação de projetos, construção e venda de projetos, envolve também o risco de continuidade e dos parâmetros estabelecidos para os programas habitacionais dos governos nas suas diferentes esferas, tais como Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo e Casa Paulistana do Município de São Paulo. A mudança nas diretrizes desses planos pode alterar a rentabilidade dos projetos e, por consequência, a rentabilidade da carteira de investimentos do Fundo.

##### Risco da Extensa Legislação no Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Desta forma o Projeto deverá obter aprovação de várias autoridades governamentais para seu correto e completo desenvolvimento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Parque Raposo e da Nova Raposo e, por consequência, do Fundo.

O desenvolvimento do Projeto também está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para o seu cumprimento e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Parque Raposo, da Nova Raposo e do Fundo.

Atualmente o loteamento em que será desenvolvido o Projeto está em fase de aprovação junto aos órgãos competentes. Apenas após a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes é que o loteamento estará apto para a concessão de alvará pela Prefeitura. Caso o projeto não seja aprovado em alguma das esferas de fiscalização acima mencionadas, novos custos e impasses poderão surgir, prejudicando o desenvolvimento do Projeto e a rentabilidade do Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados ao Segmento Imobiliário

##### Risco Tributário

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo no âmbito do Projeto estejam em vigor, a situação financeira do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não poderão alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos adquirentes das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, ou a sua locação, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final dos empreendimentos, reduzindo sua demanda ou afetando, inclusive, a rentabilidade do Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Risco de Perda do Empreendedor do Projeto

A posição competitiva e a capacidade de execução do Projeto dependem em larga escala dos serviços do Empreendedor. Não há como garantir o sucesso em mantê-lo no Projeto, nem como atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento da Parque Raposo. A perda dos serviços do Empreendedor, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para substituí-los, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Parque Raposo.

##### Riscos Relacionados à Construção Civil

A Parque Raposo adquirirá material de construção de terceiros e terceirizarão parte dos serviços de mão-de-obra necessários para desenvolver o Projeto. Ademais, a Parque Raposo não pode garantir que as construtoras a serem contratadas para o Projeto cumprirão todas as obrigações definidas nos respectivos contratos de construção, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas. O prazo e a qualidade no desenvolvimento do Projeto dependem ainda de fatores que estão fora do controle da Parque Raposo, incluindo, sem limitação, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção podem ter um efeito negativo na imagem da Parque Raposo no seu relacionamento com clientes, podendo afetar adversamente seus negócios e operações. Além disso, deve-se considerar que os defeitos estruturais têm garantia limitada ao prazo de cinco anos, podendo a Parque Raposo se sujeitar a demandas com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, a Parque Raposo poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais e, por consequência, na rentabilidade das Investidas, do Fundo e dos Cotistas.

O cumprimento do objeto social da Nova Raposo está vinculado indiretamente às atividades de construção civil desenvolvidas pela Parque Raposo, e, apesar dessas atividades não serem diretamente desenvolvidas pela Nova Raposo, poderão ter um impacto direto sobre o resultado do Projeto, seja na forma de custos seja na forma de qualidade ou de prazos, o que poderá afetar os investimentos das Investidas e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Riscos relacionados com a reorganização societária

Imediatamente após a liquidação da Oferta, será implementada uma reorganização societária em preparação para o investimento, pelo Fundo, no Projeto. Para mais informações sobre as características desta reorganização, na presente data, vide página 38 do Prospecto.

Não se tem, no momento, quaisquer informações acerca das sociedades investidas resultantes da reestruturação em comento, bem como não, há garantias de que a reorganização ocorrerá tal como descrita no Prospecto, nem que ela se dará exatamente na forma aqui prevista, ou em prazo adequado, com impacto no investimento realizado pelos Cotistas no Fundo.

##### Riscos Relacionados aos Alvarás, Licenças e Autorizações

Eventuais dificuldades na obtenção desses alvarás, licenças e autorizações a serem concedidos por órgãos públicos para o Projeto e para a Parque Raposo poderão causar aumento dos custos e do tempo de realização das obras e impactar a geração de receita do Projeto e, por consequência, da Parque Raposo, do Fundo e dos Cotistas. Alguns dos alvarás, licenças e autorizações são condicionados às aprovações, licenças e alvarás de outros órgãos públicos, sendo que a ausência de manifestação favorável destes poderá levar à não-expedição de outros alvarás, licenças e autorizações que deles dependam. A ausência das aprovações, licenças e alvarás poderá ocasionar um atraso nos prazos previstos para o desenvolvimento do Projeto e, por consequência, na rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

##### Os Prazos de Julgamento da Justiça Brasileira Poderão Afetar de Forma Adversa a Proteção de Determinados Interesses do Fundo da Nova Raposo e da Parque Raposo

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades. Por outro lado, a morosidade do sistema judiciário brasileiro poderá afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo e a Parque Raposo terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, conseqüentemente, o efeito na rentabilidade dos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Risco de Sinistro

O Projeto será segurado por meio de apólices, contratadas pela construtora responsável pela execução das obras e, eventualmente, pela Nova Raposo ou pela Parque Raposo, conforme o caso. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento dos Projetos. No caso de algum sinistro envolvendo o Projeto, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade dos Projetos e, portanto, o valor das Cotas do Fundo.

##### Riscos Ambientais e Arqueológicos

Há risco de ocorrência de problemas ambientais ou questões arqueológicas durante o desenvolvimento do Projeto, as quais podem impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados, afetando adversamente o Projeto e, por consequência, a Parque Raposo, a Nova Raposo, o Fundo e os Cotistas.

##### Risco de Desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do ativo imobiliário objeto do Projeto a ser desenvolvido, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesta hipótese, os recursos decorrentes do pagamento da indenização pelo Poder Público podem não ser suficientes para recompensar os investimentos realizados pela Parque Raposo, pela Nova Raposo e pelo Fundo e, por extensão, pelos Cotistas, podendo, assim, a desapropriação dos imóveis nos quais desenvolve-se o Projeto representar uma perda financeira para os Cotistas.

##### Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos no Âmbito do Projeto

Não há garantias de que as vendas das unidades habitacionais desenvolvidas no âmbito do Projeto tenham a performance esperada pelo Empreendedor, tanto no que se refere ao preço de vendas quanto a sua velocidade, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Projeto, para o Fundo e, por consequência, para os Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Risco de Alavancagem das Sociedades Investidas e da Parque Raposo

A Nova Raposo e a Parque Raposo poderão eventualmente procurar alternativas de alavancagem no mercado, que servirão basicamente para captar recursos para a construção do empreendimento imobiliário no âmbito do Projeto, com o objetivo de elevar a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

Nesse sentido, por exemplo, o Regulamento prevê como condição para a subscrição e integralização das Cotas, a anuência prévia, pelos Cotistas, mediante assinatura do Termo de Adesão, Ciência e Risco, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição. A assinatura destes documentos representa a anuência do Cotista quanto a diversos aspectos do Fundo e da Oferta, particularmente sua concordância quanto à oneração de ativos do Fundo com o objetivo de alavancagem para o financiamento do Projeto, independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Contudo, a falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades desempenhadas no âmbito do Projeto, o que poderia prejudicar de maneira adversa as atividades, situação financeira e os resultados operacionais do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo. Ainda, caso a Nova Raposo e a Parque Raposo enfrentem dificuldades financeiras e/ou operacionais, deixando de cumprir com o que foi contratado nas referidas operações de financiamento, poderão os ativos de titularidade do Fundo, onerados em favor dos credores, ser objeto de execução, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas e seu investimento no Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Riscos Relacionados à Gestão da Parque Raposo

Embora o Fundo tenha previsto, contratualmente, a participação no processo decisório da Nova Raposo, a qual participará na Parque Raposo, a gestão da Parque Raposo competirá prioritariamente ao empreendedor do Projeto. A Rentabilidade-Alvo não poderá ser garantida pelos sócios da Nova Raposo, pela Nova Raposo e pela Parque Raposo. Assim, não há garantia de: (i) bom desempenho da Parque Raposo; (ii) solvência da Parque Raposo; e (iii) continuidade da atividade da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

Em adição, não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional da Nova Raposo ou da Parque Raposo, 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.

Ainda nesse contexto, caso a Nova Raposo e a Parque Raposo tenham sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Nova Raposo e da Parque Raposo poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade dos Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Por fim, os investimentos do Fundo serão feitos na Nova Raposo, que não necessariamente se enquadram na definição de companhia aberta. A Nova Raposo, que se enquadrem como companhias abertas, embora tenham de adotar as práticas de governança corporativa, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Nova Raposo e da Parque Raposo; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Risco de Não Distribuição de Resultados pela Nova Raposo e pela Parque Raposo

O investimento nas Cotas não representa aplicação em renda fixa. Portanto, a valorização das Cotas e o retorno do investimento dos Cotistas dependem do sucesso do Projeto e, em particular, da distribuição dos resultados positivos, às Sociedades Investidas, pela Parque Raposo.

Em primeiro lugar, não há garantias de que a Parque Raposo gerará resultados positivos a serem distribuídos às Sociedades Investidas a partir de suas atividades, pelos riscos aqui descritos. E, mesmo se gerarem resultados positivos, eles podem não ser distribuídos ou podem ser inferiores ao necessário para o atingimento das metas da Rentabilidade-Alvo aqui pretendidas, ou o caixa disponível pode ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente à rentabilidade devida às Sociedades Investidas.

Por fim, não há garantias de que, se gerados os resultados positivos, a Nova Raposo efetivamente distribuirão, ao Fundo, os resultados: (i) por eventos externos ao controle tanto do Fundo quanto dos sócios da Nova Raposo- por exemplo, em razão de ordem judicial que impeça a ocorrência de distribuição de resultados da Nova Raposo ou da Parque Raposo; (ii) por eventos externos ao controle apenas do Fundo — por exemplo, caso os sócios da Nova Raposo não aproveem a referida distribuição, de acordo com os instrumentos contratuais celebrados ; e (iii) pelo fato de o caixa disponível, na Nova Raposo e na Parque Raposo, ser inferior ao necessário para o pagamento em valor equivalente ao de tal rentabilidade.

##### Riscos de Manutenção do Comodato em Parte do Imóvel Reserva Raposo

Em 16 de julho de 2002, foi celebrado um "Instrumento Particular de Comodato e Outras Avenças", entre a Pan American Estádios Ltda., antiga proprietária do Imóvel Reserva Raposo e a PIA, com prazo de duração de 99 anos a contar de sua assinatura. O comodato foi estabelecido em uma área total de 60.000 m2, dentro do Imóvel Reserva Raposo, na qual funciona uma casa de formação religiosa, um convento, uma capela, uma gráfica e um departamento de vendas. Após a celebração do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", em 29 de dezembro de 2006, a Inpar Projeto Residencial km 18,5 SPE Ltda. passou a ser proprietária do Imóvel Reserva Raposo e se comprometeu a respeitar e a fazer com que os futuros adquirentes do Imóvel Reserva Raposo respeitassem o referido comodato. Conforme "Acordo Preliminar de Intenções a realização de Negócios Sujeito a Condições", celebrado com PIA em 26 de junho de 2014, propôs-se à PIA uma permuta do comodato por outro imóvel. Considerando que a referida permuta ainda não foi juridicamente formalizada e que ainda existe um comodato em parte da área do Imóvel Reserva Raposo na qual o Projeto será desenvolvido, a existência do referido comodato e a não formalização da permuta poderão inviabilizar o desenvolvimento do Projeto, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante ao Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados com a Parque Raposo, a Nova Raposo e o Projeto

##### Riscos relacionados à oneração de ativos Parque Raposo

As cotas da sociedade Parque Raposo, representativas de 100% do capital social da Parque Raposo, todos os bens, direitos, rendimentos, valores pagos ou a serem pagos, bem como o Imóvel Reserva Raposo, no qual será desenvolvido o Projeto, encontram-se onerados no âmbito de operações de dívida contraídas para o desenvolvimento do Projeto, cuja liberação ainda não se encontra devidamente formalizada. O inadimplemento das obrigações previstas nos documentos relacionados à referidas operações de dívida poderá levar ao vencimento antecipado das dívidas precedentes e à excussão destas garantias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no Fundo, inviabilizando, inclusive, a remuneração dos Investidores do Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### **Risco de recém-desenvolvimento da legislação e regulamentação da CVM aplicáveis ao Fundo e falta de jurisprudência**

A estrutura jurídica dos fundos de investimento em participações e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos, com base na legislação em vigor. Em razão do caráter recente da legislação e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto a sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Judiciário, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os titulares das Cotas ou litígios judiciais.

Com isso, em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos titulares de Cotas em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para o Fundo e, conseqüentemente, para a Oferta, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

##### **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de todas as etapas do investimento por meio do Fundo expõe os Cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar a perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios à vontade do Administrador e do Gestor ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas aos ativos, alterações na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador e o Gestor gerenciem os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e do Gestor, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Propriedade das Cotas versus Propriedade dos Valores Mobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliário e sobre os Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta ou administração sobre os Valores Mobiliários. Os Cotistas participam do Fundo por meio da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas. Assim, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira pelo Administrador (e não pelos Cotistas) de modo não individualizado.

##### Liquidez Reduzida dos Valores Mobiliários

O Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar ou negociar Valores Mobiliários pelo preço e no tempo desejados. Sendo assim, caso o Fundo precise se desfazer de parte ou de todos os Valores Mobiliários antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais Valores Mobiliários e/ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido devido a baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

##### Pagamento Condicionado dos Rendimentos

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas às ações e ao retorno do investimento na Nova Raposo. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos provenientes dos rendimentos, dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações da Nova Raposo e esta não poderá ser garantida aos Cotistas do Fundo.

##### Não existência de Garantia de Rentabilidade

A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em projetos que possuem riscos relacionados a capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Risco Relativo à Concentração e Pulverização

O Fundo está sujeito a hipótese de integralização, por um único Cotista, de parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas. Tal Cotista passará a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos e em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

##### Risco de Reclamações de Terceiros

No âmbito de suas atividades, a Nova Raposo, a Parque Raposo e, eventualmente, o Fundo poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

##### A Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior Relacionados ao Projeto poderão Impactar as Atividades do Fundo

A rentabilidade do Fundo decorre indiretamente do desenvolvimento e exploração do Projeto e está sujeita ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em fatos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis e outros bens relacionados ao Projeto. 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.

##### Riscos Atrelados aos Investimentos do Fundo

O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na triagem, controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e o Gestor identificar adequadamente possíveis falhas na administração ou na gestão dos recursos investidos, hipóteses em que o Administrador e o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, podendo acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Riscos de Crédito dos Emissores de Ativos e Contrapartes

Os Ativos Financeiros e Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar as obrigações de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores desses Ativos ou na percepção de risco que o mercado, investidores e/ou agências de risco tem 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 Financeiros. Adicionalmente, 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 transações com 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 de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante o Prazo de Duração, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos na Data de Integralização das Cotas

Eventual não integralização das Cotas pode prejudicar a Nova Raposo, que poderá não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam na Data de Integralização das Cotas, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista Inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, integralizar as referidas Cotas e exigir que o Cotista Inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua e deduzido de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (ii) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

##### Risco de Diluição da Participação do Cotista

Eventos adversos como o não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, poderão fazer com que o Fundo precise de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Risco de Necessidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os Cotistas apórtiem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador e/ou o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento.

Consequentemente, conforme descrito abaixo no “Risco de Descontinuidade”, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

##### Riscos de Descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Caso ocorra a liquidação antecipada, os Cotistas terão o horizonte inicial estimado de investimento reduzido e poderão correr o risco de reinvestimento dos recursos recebidos, não sendo devida pelo Fundo e nem pelo Administrador nenhuma multa ou penalidade. Existe a hipótese dos Cotistas receberem títulos de participação emitidos pela Nova Raposo. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Restrições ao Resgate de Cotas, Volatilidade e Riscos de Liquidez

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento em participações apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento em participações são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento. As únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário, nos termos permitidos pela regulamentação. Sendo assim, os fundos de investimento em participações encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

##### Riscos de Liquidez dos Ativos Financeiros

Determinados Ativos Financeiros do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demandas e negociabilidade. Sob essas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado. O Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, com potencial de variação negativa dos Ativos Financeiros. Essa oscilação poderá impactar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas.

##### Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados, por meio da Nova Raposo, ao Projeto não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar a carteira. Isso gera uma concentração da carteira e poderá expor o Fundo aos riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo dependerão integralmente dos resultados decorrentes do sucesso do Projeto, o que não pode ser garantido aos Cotistas, que poderão sofrer efeitos adversos decorrentes dessa concentração.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de acionista da Nova Raposo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Projetos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

##### Riscos do uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

##### Riscos Relacionados ao Caráter da Operação

A Oferta apresenta componentes de renda variável, por meio da aquisição das ações de emissão da Nova Raposo. Ao mesmo tempo em que tais investimentos oferecem uma oportunidade de rendimento significativo, também envolvem alto grau de risco, o que pode resultar em perdas substanciais aos Cotistas. Embora o Fundo tenha participação no processo decisório da Nova Raposo, não há garantias de: (i) bom desempenho da Nova Raposo e da Parque Raposo; (ii) solvência da Nova Raposo e da Parque Raposo; (iii) sucesso do Projeto; e (iv) continuidade da Nova Raposo e da Parque Raposo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**



## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### Risco de Gestão da Parque Raposo

O Fundo adquirirá Valores Mobiliários, os quais são representativos de participação na Nova Raposo, controladora da Parque Raposo juntamente com a Reserva Raposo. O Projeto não será gerido diretamente pelo Fundo, mas pela Parque Raposo, na qual o Fundo possui participação indireta. O Fundo terá ingerência direta somente na Nova Raposo, o que pode gerar riscos e dificuldades na efetivação do Projeto que estão fora do controle do Fundo, os quais poderão impactar a rentabilidade do Fundo.

##### Risco de conflito de interesses envolvendo o Conglomerado Votorantim

O exercício das funções de Coordenador Líder da Oferta, de administração e de gestão do Fundo serão realizados pela mesma instituição financeira - a Votorantim Asset. Além disso, a Votorantim Asset é administradora do Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), cujas cotas são detidas, em sua maioria, pelo Grupo Rezek, que por sua vez detém o poder de decisão em relação à determinadas matérias relacionadas à governança do Fundo Reserva Raposo, o que pode limitar a atuação da Votorantim Asset enquanto gestora de tal fundo ou criar potenciais situações em que possa atuar sob conflito de interesses.

Ainda, o Banco Votorantim mantém relações comerciais com diversas empresas, incluindo as que integram o Grupo Rezek. Essas relações comerciais incluem a realização de operações de crédito, operações financeiras, investimentos, serviços bancários, entre outros.

Considerando essas atividades, a atuação da Votorantim Asset e/ou do Banco Votorantim, no âmbito da Oferta e/ou do Fundo, estaria sujeita, formal ou materialmente, a conflito de interesses.

Nesse sentido, as atividades desempenhadas pela Votorantim Asset e/ou pelo Banco Votorantim sujeitar-se-iam ao impacto do conflito de interesses acima indicado, de modo que as situações a seguir poderiam vir a ocorrer: (i) a prestação de serviços de intermediação e/ou custódia não ser processada em condições de mercado ou ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses; (ii) a atuação da Votorantim Asset, na qualidade de administradora tanto do Fundo quanto do Fundo Reserva Raposo, poderá não ser exercida no melhor interesse dos investidores de ambos fundos, simultaneamente. A possível distorção em tais comissões, bem como a prestação de serviços em situação de conflito, pode ou poderá impactar, de forma negativa, a capacidade de pagamento da Rentabilidade-Alvo, com efeito adverso os Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Fatores de Risco

### Natureza dos Fatores de Risco

#### Fatores de Risco relacionados às Cotas, ao Fundo e à Oferta

##### **Risco de conflito de interesses no investimento, na prestação de serviços de gestão e no desenvolvimento do Projeto por Partes Relacionadas**

O Fundo Reserva Raposo, controlador da Reserva Raposo (que por sua vez é controladora da Parque Raposo), é controlado pelo Grupo Rezek. Após a liquidação da Oferta, a Parque Raposo terá como sócios indiretos, de um lado, o Fundo Reserva Raposo, e, de outro, o Fundo. Na medida em que o Grupo Rezek é o responsável direto pelo desenvolvimento do Projeto, pode haver conflito de interesses entre os interesses do Grupo Rezek nessa qualidade de desenvolvedor do Projeto e seu sócio.

Ainda, nos termos do artigo 42 do Regulamento, Partes Relacionadas poderão investir ou se relacionar com o Fundo, inclusive por meio da atuação como prestadores de serviços do Fundo, da Nova Raposo e da Parque Raposo, concessão de financiamentos, celebração de empréstimos, estruturação de operações de captação de recursos, bem como na compra ou venda de ativos.

Nesse sentido, ainda que a contratação de Partes Relacionadas tenha ocorrido ou venha a ocorrer de forma regular, a prestação de serviços pode não ser processada em condições de mercado ou pode ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses, o que poderá afetar diretamente a qualidade e o andamento do Projeto, bem como os rendimentos do Fundo e dos Cotistas.

##### **Risco de Distribuição parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo Distribuição das Cotas, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

##### **Demais Riscos**

O Fundo, a Nova Raposo e a Parque Raposo também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários, mudanças impostas aos Ativos Financeiros e aos Valores Mobiliários integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros que podem afetar a atividade da Nova Raposo e da Parque Raposo e afetar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Disclaimer

- Este Material ("Material") foi preparado exclusivamente como material publicitário para as apresentações relacionadas à oferta pública de distribuição de cotas, da primeira série de emissão do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo ("Fundo", "Cotas" e "Oferta", respectivamente), por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição administradora e gestora do Fundo ("Coordenador Líder", "Administradora" ou "Gestora", conforme o caso) e por eventuais outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, responsáveis pela colocação das Cotas ("Instituições Participantes", respectivamente).
- Depois de aprovada pela CVM, a presente apresentação será disponibilizada por *e-mail* e no *website* do Coordenador Líder e será utilizada nos esforços de distribuição junto aos investidores.
- A Oferta foi registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400.
- As informações apresentadas neste material publicitário resumem termos e condições da Oferta, considerando as características do Fundo, detalhadamente descritos no-prospecto da Oferta ("Prospecto") e no regulamento do Fundo ("Regulamento").
- A partir do registro da Oferta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento, com especial atenção para os itens relativos ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas Cotas.
- A Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação, conforme definidos pela Instrução CVM 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Investidores Qualificados").
- Adicionalmente, o investimento nas Cotas não será adequado **(i)** aos Investidores que necessitem de liquidez considerável, uma vez que a negociação das Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita, e **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos inerentes ao investimento em cotas de fundos de investimentos em participações.
- Este Material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento.
- Adicionalmente, a consulta a potenciais investidores pelo Coordenador Líder não representa qualquer tipo de distribuição ou oferta das Cotas, não tendo qualquer efeito vinculativo entre os participantes, pelo que ficam vedados tanto a realização ou aceitação de ofertas, quanto o pagamento ou o recebimento de quaisquer valores, bens ou direitos, entre investidores e Coordenador Líder.
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas de recebimento de fluxos de caixa advindos do Fundo, previsões e estimativas aqui contidas são meras previsões e se baseiam em certas premissas que a Administradora e a Gestora consideram razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para potenciais investidores em suas Cotas.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Disclaimer

- Potenciais investidores devem ler o prospecto da Oferta e o Regulamento do Fundo antes de decidir investir nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento.
- O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas no âmbito da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento, o Prospecto e este Material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.
- O regulamento está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores nos endereços da Administradora, do Coordenador Líder, da CETIP, da CVM e da BM&FBOVESPA.
- A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS QUOTAS AS SEREM DISTRIBUÍDAS.
- O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC.
- O investimento no Fundo de que trata este Material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. É recomendável que as decisões de investimento somente sejam tomadas após compreensão dos riscos envolvidos, análise dos objetivos pessoais e leitura cuidadosa do Regulamento, especialmente a Seção "Fatores de Risco", bem como da regulamentação de fundos de investimento.
- Portanto, os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento com base nas informações aqui contidas e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do potencial investidor.
- As informações contidas neste Material estão em consonância com o Regulamento e com o Prospecto, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas Quotas.
- O Regulamento e o Prospecto encontram-se à disposição nos websites indicados na página 77 deste Material Publicitário.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## AVISOS IMPORTANTES AO INVESTIDOR

- Material preparado pelo Coordenador Líder. As informações aqui apresentadas têm como única intenção fornecer um panorama da situação atual do mercado, estando baseadas em dados de conhecimento público, não significando, portanto, quaisquer compromissos e/ou recomendações de negócios por parte do Coordenador.
- Este material não deve ser considerado como recomendação de investimento nem deve servir como única base para tomada de decisões de investimento.
- LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo de investimento, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto, os quais encontram-se à disposição nos sites:

Coordenador Líder: [http://www.vam.com.br/web/site/pt/documentos\\_ofertas.html](http://www.vam.com.br/web/site/pt/documentos_ofertas.html) (neste website selecionar "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar da distribuição pública da 1ª série da 1ª emissão de cotas do Fundo De Investimento em Participações Nova Raposo");

- RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. A RENTABILIDADE-ALVO APRESENTADA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.
- PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDO(S) DE INVESTIMENTO(S), É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.
- FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.
- O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, de sua emissora e das demais instituições prestadoras de serviços.

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE WWW.VAM.COM.BR.**

## CAMINHOS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA E REGULAMENTO DO FUNDO

O Prospecto Definitivo bem como o Regulamento do Fundo poderão ser acessados por meio dos caminhos de acesso descritos abaixo.

### ▪ **Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo - SP

Site: [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)

Para acessar o Prospecto Definitivo da Oferta: acessar o website mencionado acima, clicar em "Oferta Pública". Em "Documentos de Oferta", clicar em "Fundos Estruturados" e escolher o "Prospecto Definitivo FIP Nova Raposo".

Para acessar o Regulamento do Fundo: Acessar o website mencionado acima, clicar em "Oferta Pública". Em "Documentos de Oferta", clicar em "Fundos Estruturados" e escolher o "Regulamento do FIP Nova Raposo".

### ▪ **Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar, São Paulo - SP

Site: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acessar o Prospecto Definitivo da Oferta e o Regulamento do Fundo: acessar o website acima mencionado, clicar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", clicar em "Fundo de Investimentos Registrados" digitar no campo indicado "Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo", selecionar o tipo de fundo " Fundos de Investimento e Participações - FIP", clicar em " Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo" e, por fim, selecionar a opção "Exemplar do Regulamento" ou "Prospecto Definitivo".

### ▪ **CETIP S.A. - Mercados Organizados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, São Paulo - SP

Site: <http://www.cetip.com.br/Comunicados-Documents>

Neste site acessar "Comunicados e Documentos", clicar em "Prospectos", clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento - Cotas de Fundos Fechados" e digitar em Título "Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo".

### ▪ **BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**

Praça Antônio Prado, 48, São Paulo - SP

Site: <http://www.bmfbovespa.com.br>

Para acessar o Prospecto Definitivo da Oferta ou Regulamento do Fundo: acessar o website acima mencionado, clicar "Produtos", acessar "Renda Variável", clicar em "Fundo de Investimentos" e depois em "FIP", e, no lado direito da tela clicar em "FIPs Listados", clicar em "FDO INV PART NOVA RAPOSO", clicar em "Comunicados e outros Documentos" e, por fim, "Prospecto Definitivo" ou "Regulamento".

Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**

## Participantes Especiais



Itaú Corretora



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).



RESERVA RAPOSO



Coordenador e Gestor:



Assessor legal:



**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NO SITE [WWW.VAM.COM.BR](http://WWW.VAM.COM.BR).**