

E087/SÉRIE

RENTABILIDADE PROJETADA*

14,00%
a.a.

Aporte mínimo

R\$ 10.000,00

Período estimado

25 meses

Tipo de risco

Imobiliário

Tipo

Incorporação Logística

Emissão

E87

Série

Única



Sumário de Investimento



Em parceria inédita com a Realty Mogul, referência nos EUA em crowdfunding imobiliário, a Hurst e seus investidores têm a oportunidade de investir no desenvolvimento de um complexo com 3 galpões logísticos classe A, totalizando 10.137m², nos arredores da cidade de Montville, no estado de New Jersey, nos Estados Unidos.

O complexo, denominado Montville Industrial Business Park (MIBP), está localizado imediatamente na entrada da rodovia I-287, que conecta New York ao Sul de New Jersey, conforme mapa mais adiante. Ele se encontra a 42km de New York e atenderá a demanda do norte de New Jersey, que é o estado **mais rico e densamente povoado** dos EUA.

O plano é terminar a construção, locar (auferindo renda no processo), e vender com prêmio o ativo inteiro locado para uma entidade do mercado imobiliário, como um fundo imobiliário ou operadores ou controladores de galpões.



Vantagens da Operação**

1. Exposição ao mercado imobiliário mais líquido e robusto do mundo
2. Produto em alta demanda – Classe de ativo logística se demonstrou resiliente e pujante
3. Incorporador experiente investindo US\$1,2 milhão de capital próprio neste projeto
4. Baixa oferta e alta barreira de entrada
5. Prazo curto para um desenvolvimento imobiliário
6. Retorno atrativo em comparação com alternativas nos EUA
7. Sem risco de aprovação: Obra já em andamento
8. Localização privilegiada com acesso imediato à rodovia I-287, nas duas direções



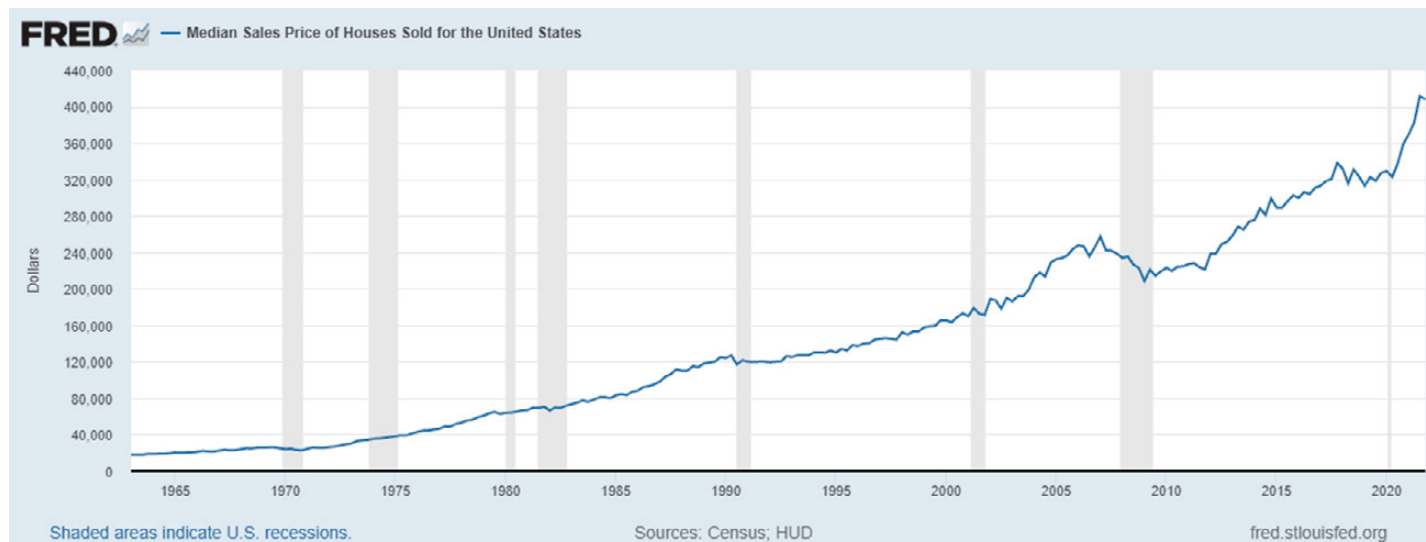
Mercado Imobiliário dos EUA

O mercado imobiliário americano é avaliado em **33,6 trilhões de dólares**, (com investidores estrangeiros aportando **US\$53 bilhões em 2023**) e o mercado imobiliário comercial é avaliado em **25,3 trilhões de dólares**.

Além disso, está entre os mercados mais líquidos, sofisticados e transparentes do mundo. Pesquisas também mostram que os cidadãos americanos vêem o mercado imobiliário como o **melhor investimento** de longo-prazo, superando ações, fundos, poupança, títulos de dívida e criptomoedas. Veja abaixo o **gráfico** elaborado pelo banco central americano, apontando a valorização imobiliária de longo prazo das casas vendidas no país, mesmo nos períodos de recessão (faixas cinzas no gráfico), demonstrando a resiliência do mercado imobiliário. Portanto, pode-se afirmar que investir no mercado americano pode ser uma oportunidade para proteger o patrimônio e estar exposto a uma classe de ativos tradicional, líquida, que tem grande potencial de valorização, e denominada em moeda forte.

*Qualquer rentabilidade prevista ou eventuais expectativas de distribuição de rendimentos projetadas nos documentos da oferta não representarão e nem deverão ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

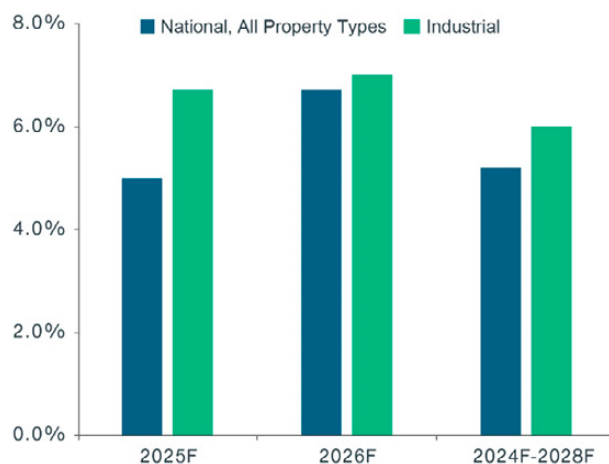
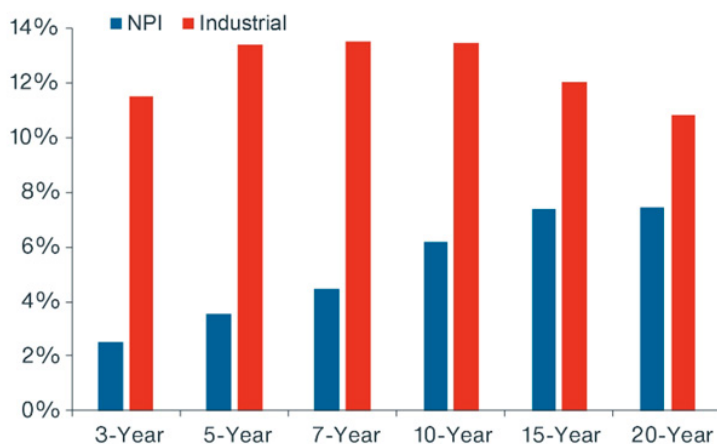
**Essa seção é apenas um resumo dos principais pontos dessa oportunidade. As informações aqui contidas foram embasadas nas fontes e dados presentes nesse documento



Mercado Logístico (conhecido como “Industrial”, nos EUA) americano

Um galpão logístico é uma estrutura destinada à logística de um negócio: armazenagem e distribuição de produtos e/ou insumos. Obviamente, é vantajoso que eles sejam próximos de grandes centros urbanos, tanto em termos de distância como de tempo de percurso (trânsito).

Com o avanço do E-Commerce, essa classe de ativo se tornou muito mais importante, e se provou resiliente à pandemia, conforme observa-se nos gráficos abaixo. Nos primeiros 7 meses deste ano, houve USD 30.7 bilhões de **ativos logísticos vendidos**. Os dois gráficos abaixo mostram a performance do mercado logístico frente ao mercado imobiliário como um todo (representado pelo NPI). O gráfico da esquerda mostra o retorno anual de cada categoria em cada período, então nos últimos 3 anos o mercado logístico **se valorizou ~12% ao ano, contra ~2.5% ao ano do mercado como um todo**, conforme informações obtidas em 08/2024, enfatizando a pujança do mercado logístico frente às outras classes. O da direita consiste em previsões da valorização anual do mercado imobiliário nos próximos 4 anos, e demonstra o maior otimismo com logística, frente ao mercado como um todo, com crescimento acima da média em todos os anos no período.



Realty Mogul

Através de uma parceria inédita, a Hurst oferece de forma pioneira, por meio de sua plataforma, investimentos imobiliários nos EUA originados pela Realty Mogul; plataforma referência em crowdfunding imobiliário nos EUA que conta com mais de 290.000 investidores em sua base.

Fundada em 2012 por Jilliene Helman e Justin Hugues em Los Angeles, nos EUA, a Realty Mogul já concluiu mais **de 232 investimentos imobiliários**, incluindo +33.000 apartamentos, avaliados em USD 8 bilhões, cuja TIR média realizada (ou seja, para projetos já concluídos e vendidos) para projetos de incorporação é de 20.1% a.a.

A empresa também é regulada pela Securities Exchange Commission (SEC), órgão regulador do mercado de capitais americano (equivalente à CVM no Brasil), e está avaliada em **US\$400-500 milhões**.

Por meio da Realty Mogul, o investimento será realizado no MIBP, que está sendo construído e incorporado pela Diversified Properties.



Diversified Properties

A Diversified Properties, incorporadora do MIBP, foi fundada em 2000 por Nick Minoia, que já possui mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário e foi reconhecido pela revista NJBIZ como umas das 50 pessoas mais influentes no mercado imobiliário de New Jersey. A empresa atua principalmente na região metropolitana de NY, especialmente no norte e centro de New Jersey, e conta com +50 colaboradores, número alto para uma empresa local do setor imobiliário.

- Empresa verticalizada, que adquire, constrói, aluga, e realiza administração predial
- Atua em diversas classes de ativo: residencial horizontal (casa) e vertical (prédio), escritório, lojas, self-storage e logístico, para locação e para venda
- Portfólio avaliado em +US\$1.5bi e +US\$500m sob gestão
- +10.000 unidades residenciais entregues, e +4.000 em desenvolvimento
- +75.000m² comerciais desenvolvidos e +35.000m² sob gestão
- Quase 100% de ocupação dos ativos que atualmente detém em carteira



Também já captaram para 2 projetos pela plataforma da Realty Mogul (sendo o MIBP o terceiro), dos quais a performance de um deles está dentro e do outro está acima do que foi originalmente projetado na plataforma da Realty Mogul durante a captação. Além disso, o escritório principal da empresa fica ao lado do MIBP.

Seguem abaixo alguns exemplos de ativos vendidos pela Diversified Properties, sendo um deles (Cubeshmart Self-Storage) localizado ao lado do MIBP.

Ativo	Cidade, UF	Tipo de Ativo	Data de venda	Unidades ou SF	Retorno sobre capital
480 Flatz	East Rutherford, NJ	Aluguel residencial	27-09-21	35 unidades	57%
Cubeshmart Self-Storage	Montville, NJ	Self-Storage	31-08-22	10.000m² de self-storage	124%
Long Branch Redevelopment	Long Branch, NJ	Terreno Aprovado	07-09-22	Compra de 53 terrenos	37%
Summerhill Road	East Brunswick, NJ	Uso misto	21-06-21	120 unidades + 2 lojas	19%

Introdução ao Produto

O MIBP é um complexo com 3 galpões logísticos *small bay* (mais detalhes abaixo) que totaliza 10.137m² de área construída, desenvolvido em um terreno de 61.107m². Ele conta com 296 vagas de estacionamento no térreo e 28 docas para caminhões e vãs, e está estrategicamente localizado nos arredores da cidade de Monville (estado de New Jersey), na entrada da rodovia I-287 e a 42km de Manhattan. O empreendimento será desenvolvido e detido pela DP PSEG LLC (comparável a uma SPE de incorporação imobiliária no Brasil), gerida pela Diversified Properties

Localização Macro: Norte e Centro de New Jersey

- Uma das regiões mais densas do mundo com algumas áreas superando ~20.000 pessoas/km²
- Morris County, onde fica o ativo, é o 2º condado mais rico de NJ e 16º em todos os EUA
- Falta de oferta na região, de acordo com informações obtidas junto à Realty Mogul
- Altas barreiras de entrada, incluindo processo de aprovação e regulações complexo e geologia desafiadora, de acordo com informações obtidas junto à Realty Mogul
- 42 km de NYC

O Empreendimento: MIBP



A



B



C

FICHA TÉCNICA

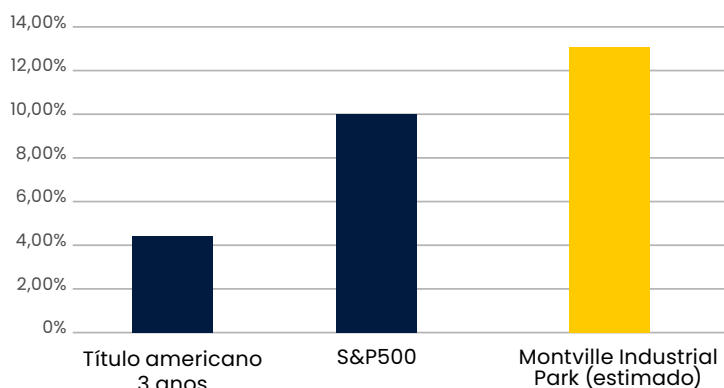
Projeto	Montville Industrial Business Park (MIBP)
Localização	I-287, Montville, New Jersey
Incorporadora	Diversified Properties
Área do Terreno	61.107m ²
Área Construída	10.137m ²
Galpão A	2.090m ²
Galpão B	5.193m ²
Galpão C	2.854m ²



👍 Por que Gostamos dessa Oportunidade

Rentabilidade

O retorno estimado da operação é de 14% em USD, para um ativo real na economia mais desenvolvida do planeta. Para efeito de comparação, a taxa do tesouro americano de 3 anos de 28/8/2024, segundo a [CNBC](#) é de 3.32% ao ano, enquanto o principal índice de ações do mercado americano, o S&P500, rendeu na média 10.26% anualizados entre 1957 e o final de 2023, segundo análise do [Investopedia](#), conforme demonstra o gráfico abaixo. Em outras palavras, a rentabilidade dessa operação pode ser considerada atrativa comparada com alternativas *mainstream* no mesmo país e moeda.



Moeda Forte

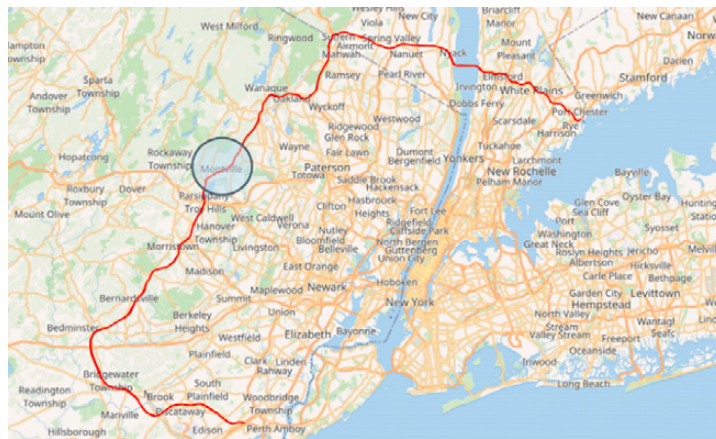
A operação é denominada em dólares americanos (USD), a moeda em maior circulação do mundo, contra a qual o Real perdeu 51.3% de valor nos últimos 10 anos, segundo dados da xe.com, de 01/25/2024. Vale lembrar também que no lançamento do plano real, a moeda possuía paridade de 1:1 com o dólar, e agora vale 5 vezes menos.

Localização

O empreendimento está localizado na entrada da rodovia I-287, conforme a imagem abaixo, com acesso imediato tanto à pista norte como à pista sul.



Abaixo, observa-se a rodovia I-287, e sua importância interligando Nova York ao sul de New Jersey. Também é essencial considerar que uma vez na rodovia, o acesso à outras rodovias, cidades e direções é muito facilitado, naturalmente valorizando o empreendimento.



Projeto aprovado e obras iniciadas

O empreendimento recebeu o Alvará de Aprovação e iniciou suas obras em março de 2024, com expectativas para conclusão em julho de 2025 e venda em outubro de 2026. Ou seja, o investidor não corre o risco de aprovação de projeto, e possui risco reduzido de construção.

Incorporador experiente

Conforme explanado acima, contamos com um incorporador muito experiente com esse tipo de projeto e com amplo conhecimento da região: A Diversified Properties já desenvolveu 6 projetos apenas nessa microrregião, dentre os 25 projetos desenvolvidos apenas nos arredores de New York. Nos mapas abaixo, a parte em roxo representa o MIBP e os pontos azuis representam os outros projetos desenvolvidos pela Diversified Properties. Vale ressaltar que o escritório da Diversified Properties é literalmente ao lado do empreendimento, nesse ícone azul mais próximo. O ícone azul segundo mais próximo, em frente ao escritório, é um projeto de Self Storage (como o Guarde Aqui) que a Diversified Properties incorporou e obteve uma TIR de 30%.



O Terreno

É importante mencionar aqui que este terreno é excepcional e foi adquirido em circunstâncias excepcionais: em 2020, a PSEG (empresa pública de energia de New Jersey) comprou um terreno para construir uma estação de energia e acabou não utilizando-o por completo. Assim, devido aos seus relacionamentos comerciais e presença na região, a Diversified Properties adquiriu o excedente não utilizado de 61.107m², e desenvolveu o projeto do complexo MIBP que ficou 4 anos em aprovação pelos órgãos competentes.

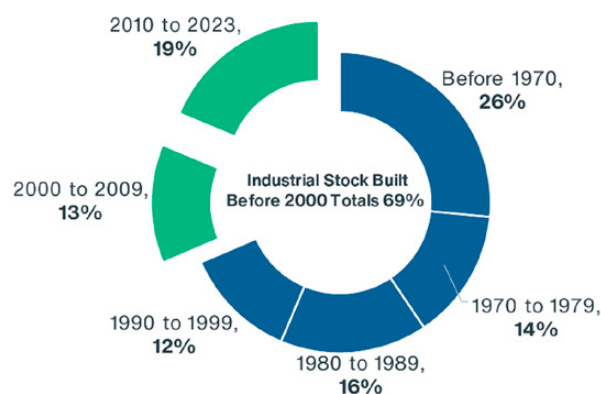
No orçamento do empreendimento, o terreno está avaliado em USD 125/m², conservadoramente abaixo da média dos comparativos de USD 307/m², conforme disposto na tabela abaixo, mesmo sendo melhor localizado considerando o acesso imediato à rodovia I-287 e a proximidade à Manhattan e ao norte de New Jersey.

Ativo	Cidade	Estado	Data	Área Terreno	Valor/m ² de terreno
110 Belmont Drive	Somerset	New Jersey	Apr-23	31.768	\$661
939 Edwards Drive	Parsippany	New Jersey	Dec-21	24.281	\$185
2 Hilton Court	Parsippany	New Jersey	Em obras	40.833	\$343
1000 Macarthur Blvd	Mahwah	New Jersey	Dec-21	64.669	\$271
271 Kings Highway	Roxbury	New Jersey	Oct-21	441107	\$129
1150 McBride Ave	Woodland Park	New Jersey	Mar-21	64750	\$254
Empreendimento	Montville	New Jersey	2020	61.107	\$125

Galpão Small Bay

O MIBP é composto de galpões do tipo *small bay*, que costuma ser menor, mais flexível e mais próximo dos centros urbanos do que outras estruturas logísticas como grandes centros de distribuição, que servem gigantes como Amazon e Walmart. Em vez de ser monousuário, um galpão *small bay* costuma ter vários inquilinos que tendem a ocupar até 500m² cada, contribuindo para a alta ocupação dessa classe de ativo, que hoje é de 97.3% na região norte e centro de New Jersey, conforme dados da CBRE. Ainda de acordo com ela, os valores de aluguel dos galpões *small bay* nesta região tem crescido 8% ao ano.

Outra vantagem relevante do MIBP é que a maioria dos galpões logísticos nos EUA é antiga. Segundo a consultoria imobiliária [Newmark](#), 41.9% dos galpões logísticos nos EUA tem menos de 10.000m² (incluindo toda categoria *small bay*), e, segundo a [Clarion Partners](#), 69% deles foram construídos antes de 2000 (gráfico ao lado), enfatizando a vantagem competitiva de ativos novos como o MIBP.



Locação

- Projetado para 8-10 locatários, com a maioria sendo empresas sediadas dentro de um raio de 16km de distância do galpão
- O Galpão A, com 6.1m de pé direito, é voltado para distribuidores de moda, empreiteiros, depósito de materiais de construção e estacionamento de frotas, com aluguel projetado de US\$199/m²
- Os Galpões B e C (pé direito de 7.12m) podem ter locações monousuárias (uma empresa tomando todo espaço), com contrato de BTS (Build to Suit), que costuma ser mais sólido e valorizado no mercado. É esperado que os inquilinos sejam indústrias, especialmente de alimentos, eletrônicos, farmacêuticas, ou ainda empresas de logística ou laboratórios científicos. O aluguel projetado para estes ativos é de US\$210/m²

- A extensa presença e experiência no mercado local é uma grande vantagem para a Diversified Properties realizar a locação do ativo: **além de conhecer à fundo as empresas da região, a Diversified Properties possui inúmeros ativos sob gestão, o que lhes garante um bom termômetro do mercado e uma excelente capacidade para identificar as demandas de espaço da região**
- Atualmente já há uma empresa fabricante de eletrônicos evoluindo em negociações para a locação integral do galpão B, antes mesmo da conclusão da obra
- A vacância projetada do empreendimento no momento da venda é de 5%, conservadora em relação aos 2.7% de vacância atual do mercado como um todo (dados da CBRE)
- O MIBP está ao lado de uma estação de energia, aumentando seu apelo às indústrias, que costumam ter uma demanda mais forte por energia

Segue uma lista dos comparativos de aluguel na região, com o valor projetado do aluguel do MIBP de USD208/m², contra uma média de USD220/m². Ou seja, mesmo tendo uma melhor localização, conforme disposto acima, e sendo mais novo do que os concorrentes, o valor de locação estimado é conservadoramente mais baixo, nos termos da tabela abaixo, obtida junto à Realty Mogul. Portanto, caso o MIBP seja alugado pela média dos comparativos abaixo, haverá um prêmio em relação ao cenário base nos rendimentos de locação recebidos pelo investidor.

Ativo	Cidade	Estado	Classe	Área	Data	Aluguel/m ²	Duração do contrato
441 Nwk-Pompton Tpk	Wayne	New Jersey	A - Futuro	2.389	20-02-24	\$ 183	10 Year
10 Evans Street	Fairfield	New Jersey	A	3.273	01-06-23	\$ 242	8 Year
151 River Road	Montville	New Jersey	A - Futuro	1.115	Pedido	\$ 242	5 Year
11 Aspen Rd	Randolph	New Jersey	A	3.733	Pedido	\$ 202	3-5 Year
31 Farinella Drive	East Hanover	New Jersey	A - Em obras	4.481	Pedido	\$ 215	3-5 Year
10 Evans Street	Fairfield	New Jersey	A	2.943	Pedido	\$ 237	5 Year
Empreendimento	Montville	New Jersey	A - Em obras	10.137	Estimado	\$ 208	

Venda

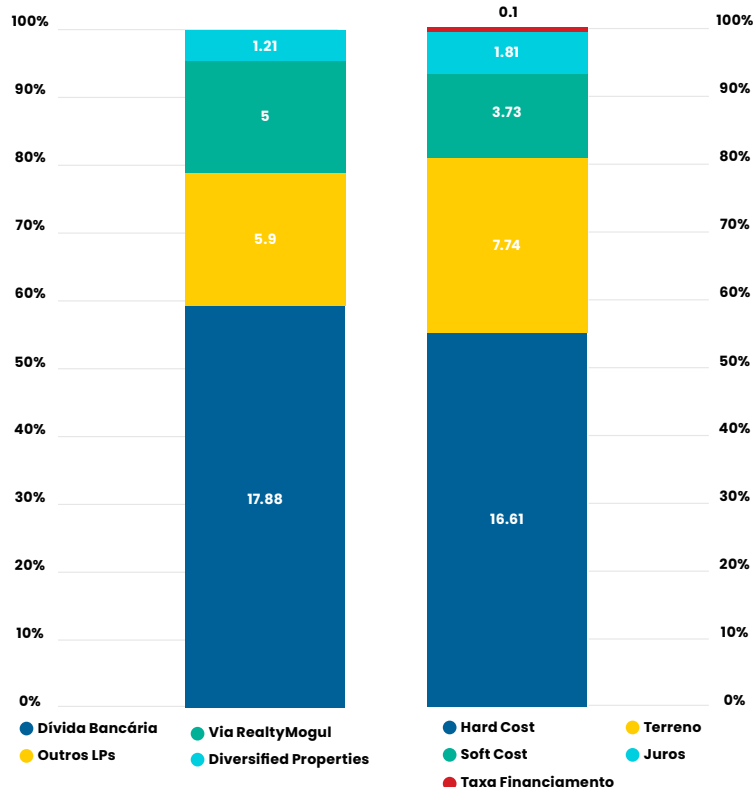
Em outubro de 2026, é estimado que o ativo será vendido a um cap rate (renda de aluguel/valor de venda) de 5.5%, para um fundo ou controlador de galpões logístico local ou regional (há inúmeras empresas com esse perfil na região). Naturalmente, para um vendedor quanto menor o cap rate melhor, dado que ele se desfará do ativo por mais vezes a renda anual que este gera. Então, em um cap rate de 5%, o vendedor estaria recebendo o equivalente a 20 anos de aluguel, e um cap rate de 2% seria equivalente a 50 anos de aluguel. Na tabela abaixo, obtida junto à Realty Mogul, os 3 valores de cap rate disponíveis são iguais ou menores (ou seja, melhores) do que os estimados no empreendimento, mesmo que a qualidade e localização estes ativos seja pior. Portanto, esse espaço para majorar o preço de venda é mais um upside para o investidor. Além disso, pode-se notar que o valor/m² está abaixo da média dos concorrentes, mesmo sendo o MIBP mais novo e mais bem localizado.

Donachie	New Jersey	C	1973	Jan-23	8.973	\$ 3.488	5.50%
Earlstadt	New Jersey	B	1966	Jul-22	10.206	\$ 4.316	-
Hamilton township	New Jersey	B	2021	May-22	16.703	\$ 3.294	3.06%
Moonton	New Jersey	C	1990	Dec-21	1.577	\$ 5.070	-
Old Knolls	New Jersey	B	1963	Dec-21	1.394	\$ 3.068	-
Rockaway	New Jersey	B	1990	Oct-21	1.115	\$ 3.520	-
Scataway	New Jersey	A	2019	Oct-21	25.811	\$ 3.078	3.14%
Montville	New Jersey	A	2025		10.137	\$ 3.724	5.5% (estimado)

📈 Estrutura de Capital: Fontes e Usos

Conforme o gráfico à esquerda, elaborado com informações fornecidas pela Realty Mogul, o valor do projeto é de ~USD30M, com USD17.88M levantados via dívida bancária (~60% do custo) + USD10.9M de investidores externos, sendo USD 5M dos investidores da Realty Mogul (entre eles a Hurst) + USD1.21M de capital pessoal do Nick Minoia (CEO da Diversified Properties).

Conforme o gráfico da direita, a maioria do capital levantado será utilizado na obra (Hard Costs), seguido pelo custo de aquisição de terreno, depois pelos soft costs como marketing e aprovações, e enfim gastos com juros bancários.



🔄 Fluxo da Operação



- Investidor adquire (em BRL) certificados de recebíveis emitidos pela Hurst, cujo lastro será composto por recebíveis de contratos de empréstimo e de prestação de serviços da HRM One Limited (originadora).
- Hurst transfere o capital do investidor para a HRM One Limited que utiliza os recursos para realizar empréstimo para a HRM One US LLC em USD.
- HRM One US LLC¹ investe no complexo MIBP por meio da plataforma da Realty Mogul, que transfere o capital para a Diversified Properties.
- A Diversified Properties usará os aportes para concluir a construção dos galpões, e posteriormente alugar e vender o ativo.
- Diversified Properties distribui a renda de aluguel e venda dos galpões para a Realty Mogul.
- Realty Mogul repassa o montante à HRM One US LLC que paga pelo empréstimo e serviços prestados pela HRM One Limited para a Hurst, tendo em vista a cessão dos recebíveis mencionada no item 1.
- Hurst converte o montante de volta de USD para BRL e realiza o pagamento do montante para os investidores na Hurst Wallet

¹A HRM One US LLC é uma empresa constituída nos Estados Unidos que realiza investimento direto no mercado imobiliário americano, por meio da plataforma da Realty Mogul. O lastro dos certificados de recebíveis advém de direitos creditórios sobre contratos em que a HRM One US LLC figura como devedora.

Projeção de Modelos

Cenários Série Única	Conservador	Base	Otimista
Prazo	28 meses	25 meses	22 meses
Preço de venda na saída	\$3.528/m²	\$3.724/m²	\$3.864/m²
Rentabilidade TIR*	Dólar + 11,29%	Dólar + 14%	Dólar + 17,61%
MOIC bruto	1,18x	1,26x	1,36x
CDI Anualizado	106%	131%	165%

*Qualquer rentabilidade prevista ou eventuais expectativas de distribuição de rendimentos projetadas nos documentos da oferta não representarão e nem deverão ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Custos e Tributação

As rentabilidades acima não incluem a taxa de performance cobrada pela Hurst de 20% em cima de tudo o que exceder a variação do Dólar +8% no período de investimento.

As distribuições estão estimadas para iniciarem em julho de 2025 no cenário base, a depender da evolução da obra e das tratativas de locação do MIBP. A partir de então, a cada 3 meses, haverá a distribuição do aluguel acumulado no período. Ao final do período, estima-se que no mês 25, após encerrada a captação na plataforma, no cenário base, o galpão será vendido e os proventos da venda dos ativos serão distribuídos.

IMPOSTO DE RENDA

DATA	ALÍQUOTA
Até 180 dias	22,5%
Até 360 dias	20%
Até 720 dias	17,5%
+ que 720 dias	15%

Fonte: Receita Federal

Riscos – O que você deve considerar?

Os principais riscos da Operação foram listados abaixo, sem prejuízo da análise minuciosa a ser realizada pelo investidor aos riscos descritos nos Contratos da Operação, incluindo o Termo de Adesão e Ciência de Risco da oferta. Na lâmina foram descritos os principais riscos da Oferta. É recomendada a leitura e análise de todos os riscos da Oferta no Termo de Securitização e no Anexo de Informações Essenciais da Oferta.

- **Risco de Mercado**
Piora nas condições de mercado podem derrubar os preços de venda e aluguel e aumentar tempo de venda dos ativos
- **Risco de crédito**
Há risco de crédito, considerando que a Diversified Properties ainda precisa obter recursos para concluir o financiamento da construção
- **Risco regulatório**
Ainda há licenças e aprovações que precisam se expedidas
- **Risco da Realty Mogul**
Se a empresa falir ou suspender suas operações durante o período de investimento, a comunicação com a incorporadora pode ser dificultada

- **Risco do Incorporador**

A operação é ativa e depende da performance da Diversified Properties, portanto falhas desta podem impactar os resultados da operação

- **Capacidade da Emissora de honrar suas obrigações**

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CR depende exclusivamente do pagamento, pelos devedores dos Direitos Creditórios. Caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRs, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores

- **Risco de Liquidação do Patrimônio Separado**

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos Certificados

- **Risco de Estrutura**

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRs, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual

- **Risco Cambial**

Como o aporte é em Reais, o investimento será convertido em USD, para depois ser convertido de volta. Se o USD se desvalorizar contra o real durante a operação, a rentabilidade pode ser afetada

- **Insolvência da Emissora**

A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os direitos creditórios, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de Certificados

Conclusão

Oportunidade de investir em um empreendimento logístico em um terreno e localização privilegiadas, conforme descrito acima, e baixo risco regulatório (quando comparado a outros projetos de incorporação), incorporador experiente e com incentivos alinhados (US\$1.2 milhão de capital próprio investido), mercado estável, líquido e sofisticado, moeda forte, prazo curto (para incorporação) e possibilidade de rentabilidade atrativa.



Disclaimer

A oferta apresentada pela Plataforma está automaticamente dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos da Resolução CVM nº 88 e dos Ofícios-Circulares nº4/2023 e nº 6/2023 expedidos pela Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE) da CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas amparadas nesta Resolução. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas ou de adequação à legislação vigente. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre riscos.

A apresentação foi preparada pela “Hurst Serviços de Investimento Coletivo e Securitização S.A.” (“Plataforma”), apenas com o propósito informativo, não sendo de forma alguma oferta vinculante. Todas as condições e termos da Operação são definidos nos documentos “Termo de Securitização de Direitos Creditórios e Emissão de Certificados de Recebíveis da Hurst Serviços de Investimento Coletivo e Securitização S.A.”, assinado pela plataforma e Compromisso de Subscrição dos Certificados de Recebíveis, com Termo de Adesão e Ciência de Risco” (“Contratos da Operação”), a ser assinado pelos investidores, para adesão aos termos da oferta. A Operação descrita nesta página é de adesão à oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis com lastro nos direitos creditórios correspondentes à recebíveis de duplicatas mercantis.

O prazo da Operação e a rentabilidade calculada foram projetados com base na expectativa dos valores e prazos de venda e locação do MIBP com base em dados de mercado obtidos junto à Realty Mogul. A Plataforma não se compromete com a exatidão das informações e previsões fornecidas aqui, nem tampouco a atualizar a apresentação, podendo alterar seu conteúdo sem aviso prévio.

A Plataforma não dá declarações ou garantias de que as informações contidas nesta apresentação ou a própria apresentação estão completas ou precisas, nem por nenhuma omissão nesta apresentação ou em qualquer comunicação oral transmitida ao receptor ao longo de sua análise, se comprometendo apenas tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações transmitidas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Estas declarações, estimativas e projeções refletem as premissas da Plataforma e de terceiros, e estão sujeitas a incertezas e contingências econômicas e mercadológicas do mercado de biotecnologia, a maioria das quais estão fora do controle da Plataforma. As previsões e os resultados podem divergir do previsto e estas divergências podem ser significativas.

O conteúdo ainda não é, nem contém qualquer recomendação, indicação e/ou aconselhamento de investimento, sendo de única e exclusiva responsabilidade do investidor a tomada de decisão. Caso algum investidor decida investir nesta Operação, como todo e qualquer investimento, o investimento em Certificados de Recebíveis apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

Recomenda-se que os potenciais investidores interessados nesta Operação consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-lo na avaliação da adequação ao perfil de investimento, bem como dos riscos inerentes ao negócio. Todos os investimentos envolvem risco, incluindo o risco de perda de todo capital investido. Diversificação e alocação de ativos alternativos não garantem lucros ou garantia contra perdas. As decisões de investimento devem ser baseadas nos objetivos do investidor, horizonte de tempo e tolerância ao risco.