

## ANEXO IV - FATORES DE RISCO

### Riscos de Mercado

I. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral.** Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II. **Risco Institucional.** As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer danos ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

### Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III. **Risco relacionado à liquidez.** Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento da sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento,

não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos Ativos.

V. Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seu objetivo de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativa à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII. Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

VIII. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a 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 poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX. Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração e Gestão do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

X. Risco de Inadimplência. O Fundo irá realizar Chamadas de Capital para fazer frente às suas obrigações, incluindo sem limitação o pagamento de despesas e de parcelas do preço de compra do Ativo Alvo. Caso quaisquer Cotistas deixem de cumprir com sua obrigação de integralizar Cotas em atendimento à uma Chamada de Capital, o Fundo poderá fazer uso da Reserva de Caixa. Caso, em decorrência deste uso, a Reserva de Caixa caia abaixo do patamar de 2,0% (dois inteiros por cento) do Capital Comprometido, ou caso a Reserva de Caixa não seja suficiente para suprir o inadimplemento do Cotista, o Administrador deverá realizar nova Chamada de Capital. Adicionalmente, no caso de inadimplência, não há qualquer garantia de que o Administrador terá sucesso na cobrança e recebimento dos valores devidos e não pagos pelo Cotista inadimplente.

#### **Riscos relativos às despesas do Fundo**

XI. Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis 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 imóveis pertencentes ao Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XII. Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

XIII. Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### **Riscos Associados ao Investimento Imobiliário**

XV. Risco de conflito de interesses. A atual proprietária do Ativo Alvo é uma sociedade controlada por um parente em segundo grau do sócio fundador e diretor responsável pela área de gestão de recursos do Gestor. Desse modo, a aquisição pelo Fundo do Ativo Alvo pode configurar uma situação de potencial conflito de interesses. Ainda que haja a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas a respeito da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, tal fato não necessariamente significará que a operação refletirá as condições de mercado, o que poderá resultar em impactos negativos sobre a rentabilidade do Fundo e, por consequência, em prejuízos aos cotistas.

XVI. Risco de Construção e de Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de finalização da construção do Imóvel e a obtenção do respectivo alvará de conclusão de obra (“habite-se”), bem como após a sua construção o da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVII. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os imóveis pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVIII. Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e seu Administrador tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figure na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

**XIX. Risco de Patrimônio Negativo.** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

**XX. Risco de Sinistro.** Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

**XXI. Riscos Jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**XXII. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

**XXIII. Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros.** O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

**XXIV. Risco quanto às Receitas de Locação.** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores

dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**XXV. Riscos de eventuais reclamações de terceiros.** O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

**XXVI. Demais Riscos.** O Fundo está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.