

RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FUNDO

I. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de Quotas, o Quotista interessado em alienar suas Quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, conforme previsto no presente Regulamento. O Quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

II. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar ou adquirir parcela substancial ou mesmo a totalidade das Quotas do Fundo, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de iniciar ou manter o Fundo com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do caput do artigo 48 deste Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Quotistas.

III. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Quotas do Fundo, os Quotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

V. Risco de desapropriação. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e conseqüentemente o resultado do Fundo.

VI. Risco de sinistro. É possível que determinados imóveis objeto de investimento pelo Fundo não contem com qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do Fundo poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo que estejam segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Quotistas para que os Quotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

VII. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

VIII. Risco de concentração da carteira do Fundo. Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação. Ainda, o Fundo deverá aplicar parcela preponderante de seu patrimônio na aquisição de Unidades Imobiliárias incorporadas pela TCI S.A. ou por sociedades do grupo econômico da TCI S.A., de modo que a maior parte, senão todo o risco de incorporação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá estar concentrado na TCI S.A..

IX. Riscos tributários. Existe o risco de as regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, ou de os tribunais brasileiros virem a adotar novos entendimentos sobre as regras tributárias que tenham efeitos adversos para o Fundo ou os Quotistas. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, de aumento dos tributos existentes ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

X. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Quotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

XI. Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Quotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para reforma ou manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XII. Riscos de crédito. Consiste no risco de devedores de direitos creditórios relacionados aos Ativos Imobiliários ou emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

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

XiV. Risco de patrimônio negativo. Os Quotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo do fundo, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador em caso de inobservância da Política de Investimento ou do disposto na Instrução CVM 472.

XV. Risco relativo ao *Benchmark* e à subordinação. Os Quotistas estão sujeitos a riscos relacionados ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Quotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal *Benchmark* será alcançado e (ii) a remuneração dos Quotistas depende da performance das vendas das Unidades Autônomas e, por consequência, do recebimento do preço de aquisição pago pelos terceiros compradores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores. Da mesma forma, os Quotistas Subordinados ficam sujeitos ao risco de ver frustrada a expectativa do retorno de seu investimento no prazo esperado, visto que os pagamentos devidos às Quotas Subordinadas dependerão da prévia amortização integral das Quotas Seniores, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Regulamento. Ainda, considerando que a remuneração devida aos Quotistas Seniores será limitada ao *Benchmark*, os Quotistas Seniores deverão atentar para o fato de que os Quotistas Subordinados receberão todos os rendimentos apurados pelo Fundo em uma Data de Cálculo que excederem o Valor das Quotas Seniores, se houver, após a amortização integral das Quotas Seniores.

XVI. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, principalmente as Unidades Autônomas, 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 das Unidades Autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

XVII. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.