

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

29. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

29.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

29.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

30. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

31. A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

32. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: **(i)** a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; **(ii)** a composição das carteiras respectivas; **(iii)** a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; **(iv)** os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e **(v)** a relação risco-retorno da oportunidade.

32.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

33. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco:

Fatores macroeconômicos relevantes

A CLASSE, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a)



em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe, pelo ADMINISTRADOR, pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas da Classe, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento da Classe. A CLASSE pode não atingir o objetivo de investimento preponderante nos Ativos Alvo, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Risco relativo à rentabilidade da Classe Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos integralizados serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Riscos tributários A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei,



os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do ADMINISTRADOR quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Risco de concentração da carteira da Classe A Política de Investimentos da Classe prevê critérios de alocação em determinados segmentos para a aquisição dos Ativos Alvo. Os critérios de alocação dos Ativos Alvo da Classe geram a concentração de risco dos Ativos Alvo no segmento do mercado rural imobiliário onde os Ativos Alvo se localizam, o que significa a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos neste segmento. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento dos arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativo à extensa legislação aplicável a Classe O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe ou a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pela Classe sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a exploração do arrendamento ou do direito de superfície dos Ativos Alvo pela Classe. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados da Classe.



Risco de reclamações de terceiros A CLASSE poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Alvo e consequentemente da Classe.

Risco do Prazo Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira da Classe virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da Classe e considerando que a aquisição de cotas da Classe é um investimento de longo prazo, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional Considerando que o objetivo da Classe visa proporcionar uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração dos Ativos Alvo e especialmente em decorrência da exploração de contratos de arrendamento e/ou cessão do direito de superfície, caso a administração dos Ativos Alvo venha a ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do ADMINISTRADOR, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo que considere adequada. Além disso, os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe serão administrados e geridos pelo ADMINISTRADOR, portanto os resultados destes ativos financeiros da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte do ADMINISTRADOR, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos da Classe e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários Nos termos deste Regulamento, a Classe poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM nº 175/22, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento da Classe em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pela Classe poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Demais riscos jurídicos Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe 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. 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. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento A CLASSE poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do



ADMINISTRADOR, que atendam à Política de Investimentos da Classe, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto a Classe não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos da Classe permanecerão aplicados em aplicações financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas da Classe, o ADMINISTRADOR, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas da Classe Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, 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 da Classe ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas A CLASSE poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.



Inexistência de garantia de eliminação de riscos A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A CLASSE não conta com garantias do ADMINISTRADOR, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo ADMINISTRADOR para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto, se houver, e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções A CLASSE, o ADMINISTRADOR e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, se houver, e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, se houver, e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias A CLASSE estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, a Classe realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. A CLASSE estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros A CLASSE poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito



administrativo e/ou judicial. Caso a Classe venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses da Classe, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados à estratégia de investimento A rentabilidade da Classe está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do ADMINISTRADOR e do CONSULTOR IMOBILIÁRIO na realização de suas atividades. Não há garantias de que o ADMINISTRADOR e/ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO permanecerão nestas funções por todo o prazo de duração da Classe ou que estes consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do ADMINISTRADOR e/ou do CONSULTOR IMOBILIÁRIO de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de administrador e/ou o gestor da Classe e impossibilidade de contratação de prestadores de tais serviços com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e a Classe Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM nº 175/22. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do ADMINISTRADOR e do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM nº 175/22 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do ADMINISTRADOR e do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, regras que coíbem conflito de interesses, e o ADMINISTRADOR e o do CONSULTOR IMOBILIÁRIO podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua detenção pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe.

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvos e condições externas O valor de cada Ativo Alvo investido pela Classe está sujeito a condições sobre as quais a Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos referidos projetos que integrarão o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota da Classe, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco imobiliário É a desvalorização de cada Ativo Alvo, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local de cada Ativo Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de cada Ativo Alvo (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao empreendimentos imobiliários e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) de cada Ativo Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe A CLASSE deterá os Ativos Alvo. O valor dos imóveis que venham a integrar a carteira da Classe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada a CRIs ou aos



financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos aa Classe em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que a Classe venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido aa Classe. Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos aa Classe, causando efeitos adversos aos cotistas. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

Risco das Contingências Ambientais Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que estão sujeitos o setor imobiliário e o setor rural O setor imobiliário e o setor rural brasileiro estão sujeitos a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Alvo que serão investidos pela Classe estão condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da constituição da Classe poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis A CLASSE irá deter os Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus aa Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da



aquisição do Imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, arrendamento ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das cotas.

Risco de vacância Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Alvo, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR Durante a vigência da Classe, o ADMINISTRADOR poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM nº 175/22. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

Risco de Governança Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades da Classe e a rentabilidade das cotas.

Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir ativos onerados A CLASSE poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos. Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos ativos financeiros da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Risco de aumento dos custos de construção Caso a Classe adiante quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico– financeiro a Classe estará exposta ao risco de aumento dos custos de construção. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos Os Ativos Alvo e os ativos financeiros da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da



carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo ADMINISTRADOR que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o ADMINISTRADOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo ADMINISTRADOR ou pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

34. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. Na hipótese prevista no item 35 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

35.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

35.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

35.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

35.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

35.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

36. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

36.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

37. Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

