

46.1 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.

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

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

46.4. 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 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

46.5. 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.

46.7. 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

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, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. 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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos da Pandemia do COVID-19: O surto de doenças transmissíveis, como o surto da doença causada pelo coronavírus ("COVID-19") em escala global iniciada em dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado da Pandemia do COVID-19 pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações dos Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas da Classe. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos da Classe no âmbito da Oferta, influenciando indiretamente a capacidade de a Classe investir em Ativos Imobiliários.

Riscos referentes aos impactos causados por pandemias: O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, a classe do fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações da Classe e afetaria negativamente a valorização de Cotas da Classe e seus rendimentos.

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo quando não realizados, esses investimentos, a não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: As classes de fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador e a AMW desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e/ou a AMW identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Ativos integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira da Classe ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe.

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: 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 e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista: A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia: Determinadas matérias que são objeto de assembleia de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que a classe de fundos de investimento imobiliários tende a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional das classes de fundos de investimento imobiliário é isentas de tributação, desde que a Classe não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ela ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que a Classe do Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento da Classe às regras de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta 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. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos Arelados às classes dos fundos investidos: - Pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão das classes dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou AMW não responderão pelas eventuais consequências. Dessa forma, eventuais prejuízos decorrentes da administração e gestão das classes dos fundos investidos poderão ser suportados pela Classe diretamente, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira: - O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, a Classe requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pela Classe, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras. Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar a eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente a Classe.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pela Classe nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso a Classe não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária à Classe poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG: - O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH E LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelas classes de fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente 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 LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos Ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras - Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de as companhias securitizadoras emissora dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.