



EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII

Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Dos Fatores de Risco

20.1. – Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Quotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

20.1.1. – Riscos relacionados à Liquidez. A aplicação em quotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das quotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas quotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as quotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

20.1.2. – Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Quotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Quota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Quotas em mercado secundário. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um Fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Quotas até o resgate das referidas Quotas.

20.1.3. – Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Quotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez,



dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações e exploração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo.

Os Quotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Imóveis.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Imóveis, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

20.1.4. – Risco de Diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Quotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

20.1.5. – Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

20.1.6. – Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo poderá concentrar seus recursos no investimento em um ou poucos Ativos Imobiliários, uma vez que não há requisitos de desconcentração descritos no Regulamento do Fundo.

Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.

20.1.7. – Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos. o Fundo não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Quotistas do Fundo.

20.1.8. – Riscos de Crédito. Os Quotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados, comprador dos Imóveis ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação ou compra e venda a serem firmados.

20.1.9. – Risco de Revisão Judicial dos contratos de Locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, 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. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo 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.

20.1.10. – Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis explorados e, por consequência, sobre as Quotas. O investimento em Imóveis que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Quotas.

20.1.11. – Risco de Potencial Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Quotistas, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Quotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

20.1.12. – Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Quotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Quotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, o Quotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de patrimônio líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em assembleias gerais de cotistas, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o fundo não tenha e os cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Quotistas, o Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Quotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Quotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Quotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Quotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

20.1.13. – Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Quotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Quotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do fundo não sejam suficientes, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Quotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo fundo caso as disponibilidades do fundo não sejam suficientes e os



Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os Quotistas poderão sofrer prejuízos.

20.1.14. – Risco de Desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

20.1.15. – Risco de Sinistro dos Imóveis. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e consequentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.16. – Riscos relativos ao Registro de aquisição dos Imóveis. No período compreendido entre a aquisição dos Imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis ao Fundo, afetando adversamente o Fundo e, consequentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.17. – Riscos Relativos ao Perecimento dos Imóveis. Caso os Imóveis pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.18. – Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Quotas.

20.1.19. – Riscos de Reclamação De Terceiros. na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá responder a processos administrativos ou

judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

20.1.20. – Risco de Vacância dos Imóveis. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração dos Imóveis, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão da exploração dos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

20.1.21. – Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, o que poderá ocasionar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Quotistas.

20.1.22. – Risco Jurídico. Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, 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.

20.1.23. – Risco de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Quotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em quotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis, gerando, conseqüentemente, impacto adverso nas Quotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das quotas do Fundo.

20.1.24. – Risco Regulatório. O Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

20.1.25. – Risco Sistêmico e Fatores Macroeconômicos Relevantes. O valor das Quotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Quotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos Quotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Consultor Imobiliário e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

20.1.26. – Riscos tributários. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao PIS e COFINS).

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável,



salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Para maiores informações com relação à tributação do Fundo ou dos Quotistas, vide Capítulo XIX, elaborado com fulcro na legislação vigente atualmente e passível de alterações no futuro.